

VIG/2-103/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....7..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 08-i
ülésére

**Tárgy: Javaslát egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázati
kiírásra**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezett: 2023 NOV 02.	Szám: 02/219-7/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: ca

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Pályáztatott helyiségek listája
2. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyvek
3. számú melléklet: Pályázati felhívás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi helyiségek, amelyek jelenleg bérlővel terheltek, de bérleti szerződéseik 2023. december 31. napján lejárnak vagy már korábban lejártak és a bérleti szerződések a jogszabályban meghatározottak alapján már nem meghosszabbíthatóak, mivel a helyiség forgalmi értéke értéktérkép alapján meghaladja a 25 millió forintot. A lent felsorolt helyiségek pályázat útján történő hasznosítására teszünk javaslatot jelen előterjesztésben leírtak szerint.

1.) A **Budapest VIII. kerület, Auróra utca 6.** szám alatti, 35028/0/A/1 helyrajzi számú, 49 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény az Auróra és a Bérkocsis utca sarkán található. A bérlemény bejáratú ajtaja faszerkezetű, megfelelően záródik, biztonsági ráccsal védett. A padlózat műkö és beton, jó állapotúak. A falak és a mennyezet szintén jó állapotban vannak, vizesedés jelei nem láthatóak. Fűtés és áramszolgáltatás nincs a bérleményben. Mindkét tároló helyiség körülbelül 50 %-a galériázott. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 16.660,- Ft/hó.

A helyiséget a GIL BAU Kft. (1081 Budapest, Bezerédj u. 3. fsz. 4.; adószám: 14450563-2-42; cégjegyzék szám: 01-09-904381) használja iroda és raktár céljára a 2019. január 1. napjától érvényes, határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 49.538,- Ft/hó + ÁFA.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II. 23.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: 15/2023. (II. 23.) Kt. határozat) alapján a helyiség számított bérleti díja 102.900,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat - tekintettel arra, hogy a helyiségben semmilyen közmű nem található, és raktározáson kívül más célra nem használható jelen állapotában - a számított bérleti díj 50 %-án, azaz 51.450,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni, azzal, hogy a bérlő a közművek létesítése, vagy az egyéb felújítások, átalakítások költsége vonatkozásában bérbeszámításra nem jogosult.

2.) A **Budapest VIII. kerület, Bérkocsis utca 41.** szám alatti, 35029/0/A/50 helyrajzi számú, 69 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény a Nagy Fuvaros utcáról közelíthető meg két jó állapotú műanyag ajtón keresztül. A járólappal és a parketta megfelelő. A bérlemény kb. 70 %-a galériázott. A bérleményben lévő galériára vezető lépcső

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

16⁰⁰

stabil. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését egy gázcirkó 4 db radiátorral és 4 db elektromos fűtőtest biztosítja. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.080,- Ft/hó.

A helyiséget a SQ Intuit Mentor Kft. (7475 Bószénfa, Kossuth Lajos utca 14.; adószám: 24299390-2-14; cégjegyzékszám: 14-09-319870) használja oktatási és klubtevékenység céljára, a 2019. július 29. napjától érvényes, határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 65.982,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II. 23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 144.900,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 115.920,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 3.) **A Budapest VIII. kerület, Diószegi u. 17/A.** szám alatti, 36053/0/A/1 helyrajzi számú, 224 m² alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség elsődleges műanyag szerkezetű ráccsal védett bejárati ajtaja a Diószegi S. utcáról nyílik. A másodlagos bejárat, ami használaton kívül van a Dugonics utcáról nyílik. A bérlemény kirakati üvege törött. A járólappal az üzlethelyiségben javításra szorul. A falak állapota megfelelő, vizesedés, festékleválás nem látszik rajta. A mennyezeten beázási nyom nem látható. A bérlemény légkondicionált. A helyiség fűtését elektromos olajradiátor biztosítja. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 70.689,- Ft/hó.

A helyiséget a Thien Huong Kft. (1164 Budapest, Georgina utca 33.; adószám: 14405006-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-902369) használja szeszárúsítással engedélyezett élelmiszer kiskereskedelmi üzlet céljára, jelenleg hatályos bérleti szerződés nélkül, mivel az már 2020. december 31. napján lejárt. A jelenleg fizetendő használati díj 193.597,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II. 23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 271.040,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 271.040,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 4.) **A Budapest VIII. kerület, József krt. 9. (Somogyi Béla u. 8.)** szám alatti, 36410/0/A/9 helyrajzi számú, 69 m² alapterületű, utcai bejárattal, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata a Somogyi Béla utca felől nyílik, a hátsó bejárat pedig a társasház udvaráról. A fa bejárati ajtó és ablakok jó állapotban vannak. A földszinti helyiségek járólappal burkoltak, a falak és a mennyezet megfelelő állapotban van. Az emeleti raktár laminált padlóval van burkolva. Az emeleti öltöző és mellékhelyiségek járólappal és csempével burkoltak. A bérlemény hűtő-fűtő klímával felszerelt. A gázkazán használaton kívül. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 26.358,- Ft/hó.

A helyiséget jelenleg a Somogyi É-TREND Kft. (1088 Budapest, József körút 9. fsz. 7. ajtó; adószám: 23867527-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-982095) használja szeszárúsítás nélküli melegkonyhas vendéglátás céljára, a 2018. december 21. napjától érvényes határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 205.173,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 165.600,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 165.600,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 5.) **A Budapest VIII. kerület, József utca 31.** szám alatti, 35202/0/A/8 helyrajzi számú, 84 m² alapterületű, utcai bejárattal nem lakás céljára szolgáló bérlemény 3 db vas szerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik. A padlózat beton, jó állapotú. A falakon és a mennyezeten nincs vakolat, helyenként régebbi vizesedés jelei láthatóak. Víz, áramszolgáltatás és fűtés nincs a helyiségben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 19.987,- Ft/hó.

A helyiséget a P.T.I. Investments Kft. (1084 Budapest, József utca 31. 3. em. 9.; adószám: 22971593-2-42; cégjegyzékszám: 01-09-947110) használja raktározás céljára, a 2019. január 1. napjától hatályos, határozott időtartamra szóló bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 75.908,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 138.600,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a közműnélküliség miatt számított bérleti díj 60 %-án, azaz 83.160,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni, azzal, hogy a bérlő a közművek létesítése, vagy az egyéb felújítások, átalakítások költsége vonatkozásában bérbeszámításra nem jogosult.

- 6.) A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 9.** szám alatti, 36394/0/A/6 helyrajzi számú, 37 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata a Kisfaludy és a Práter utca sarkán található. A bejárati ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, megfelelően záródnak. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, nem repedezettek. A galéria padlószőnyeggel fedett. A falak és a mennyezet tiszta, karbantartott, de az ablakok alatti részen az aljzat vizesedik, salétromos, mert az utcafronton a járda hiányos és a víz befolyik a pinceablakon. A WC helyiségben a vizesedéstől a csempe repedezik, és válik el a faltól. A bérlemény fűtését egy darab elektromos kályha biztosítja. A bérlemény galériázott. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 6.253,- Ft/hó.

A helyiséget a G-ONLINE Kft. (1193 Budapest, Szigligeti utca 52.; adószám: 13270117-2-43; cégjegyzékszám: 01-09-726724) használja kozmetikai szépségszalonn céljára, a 2019. február 27. napjától hatályos, határozott időtartama szóló bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 66.929,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 88.800,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 88.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 7.) A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/49 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Práter utcáról közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag ajtón keresztül. A falak állapota megfelelő, nagymértékű vizesedés nem észlelhető, viszont régebbi hajszalrepedések helyenként felfedezhetőek a falakon. Ezek a bérlő elmondása szerint nagyjából akkor keletkeztek, amikor a bérlemény fölötti lakásban felújítás zajlott. A mennyezeten nincsenek beázási nyomok. A helyiség fűtését egy fűtő-hűtő légkondicionáló biztosítja, valamint van 2 db radiátor a bérleményben, amik házközponti fűtés által működnek, de a bérlő elmondása szerint azokat abszolút nem használják. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség jelenleg Nemzeti Dohányboltként működik, A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 30.660,- Ft/hó.

A helyiséget a PRÁTER PRO Bt. (2900 Komárom, Mártírok útja 64.; adószám: 24332712-2-11; cégjegyzékszám: 11-06-010822) és a PRT-START Kft (1083 Budapest, Práter utca 29/a. 2. em. 4.) használja szeszarusítás nélkül dohánybolt céljára, a 2019. január 1. napjától hatályos bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 54.799,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 100.800,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 100.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 8.) A **Budapest VIII. kerület, Práter utca 30-32.** szám alatti, 35696/0/A/51 helyrajzi számú, 40 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség jelenleg csak az 50-es albetétből közelíthető meg. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését 2 db radiátor és egy légkondicionáló biztosítja, de a radiátorok le vannak kapcsolva, nem használják őket. Vízvételi lehetőség és elektromos

áram van a bérleményben. A bérlemény össze van nyitva az 50-es albetéttel, viszont a közműórák mindkét albetéthez külön vannak. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.200,- Ft/hó.

A helyiséget a PRT-START Kft (1083 Budapest, Práter utca 29/a. 2. em. 4.) használja élelmiszerüzlet céljára, a 2019. január 1. napjától hatályos bérleti szerződés alapján. A jelenleg fizetendő bérleti díj 151.632,- Ft/hó + ÁFA.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 96.000,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 96.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú Képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyronról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja;
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

(2) Ha az (1) bekezdést nem kell alkalmazni, a helyiséget versenyeztetés nélkül lehet bérbe adni.

A 15/2023. (II.23.) Kt. határozat 3.2. alpontja értelmében, a versenyeztetési eljárás útján bérbeadott helyiség esetében a fizetendő bérleti díj a 3. pontban és a III. fejezetben foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően is meghatározható. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50 %-a, attól függően, hogy melyik az alacsonyabb.

Javasoljuk az előterjesztésben szereplő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírását a 2023. december 31. napjáig érvényes bérleti szerződéssel rendelkező, bérlővel terhelt helyiségekre vonatkozóan és javasoljuk továbbá a vízóra felszerelési és a galériás helyiség(ek)re vonatkozóan statikai szakvélemény bemutatási kötelezettség előírását.

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

A Bonyolító a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó hirdetéseket az előzőeken túl megjelenti az ingatlan.com, a vatera.hu és a kiberelem.hu hirdetési portálokon.

II. A betervezés indoka

Az előterjesztésben szereplő helyiségekre kötött bérleti szerződések 2023. december 31-ével lejárnak illetve 1 bérlemény esetén már korábban lejárt. önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, melynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a tárgyi helyiségekre vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás kiírása, mivel a bérbeadásából befolyó bérleti díj fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhet. További bérbeadás esetén a helyiségek állaga nem romlana, a bérlők gondoskodnának a helyiségek állapotának javításáról és szinten tartásáról, valamint ezáltal többletbevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A jelen előterjesztéssel érintett 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 az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén 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 az 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 (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 nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja.

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) bekezdés 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) bekezdés 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 helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A 15/2023. (II.23.) Kt. határozat 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 tárgyi helyiségek bérbeadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (XI.08.) számú határozata

egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázati kiírásról

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

- 1.) **hozzájárul** az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** nyilvános, **egyfordulós pályázat útján** történő bérbeadásához.
- 2.) **elfogadja** az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti pályázati dokumentációt.
- 3.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1. pontban írott helyiségek bérbeadásáról szóló versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság elé.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2023. november 8., 3.) pont esetében: 2023. december 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 31.



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:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

HRSZ	Cím	Alapter. (m ²)	Elhelyezkedés	Minimális Nettó havi bérleti díj	TH / SZMSZ rendelkezése	Helyiség állapota	Fizetendő közös / üzemeletési költség jelenlegi összege	KÖZMŰVEK			Képek elérhetősége
								Aram	Gáz	Víz	
35028/0/A/1	Auróra u. 6.	49	utcai fszt.	51.450 Ft	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részét a kötelezettségek között meghatározzák, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A lakásban tervezett építkezéstől a közös képviselőt írásban értesíteni kell. A legkondicionáló készülék felhelyezése külön engedély kell. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatra esetén a lakhatás nyugalma figyelemmel kell fordítani. Az SZMSZ-nek a Házirend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladékt elhelyezési szabályokat is.	jó	16.660 Ft + ÁFA	nincs	nincs	nincs	https://jrk.hu/ingatlan/12 5-kiado-helyiség
35029/0/A/50	Békkocsis u. 41.	69	utcai fszt.	115.920 Ft	A Társasház SZMSZ-e csak röviden szabályozza a külön tulajdonban álló helyiségek használatát. Pl. a lakásban és a nem lakás célú albertében tervezett építkezéstől a közös képviselőt írásban értesíteni kell. A SZMSZ-nek a Házirend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladékt elhelyezési szabályokat is.	jó	13.080 Ft + ÁFA	rendben	rendben	https://jrk.hu/ingatlan/12 6-kiado-helyiség	
36053/A/1	Dószegi u. 17/A	224	utcai fszt.	271.040 Ft	A SZMSZ-ben rendelkeznek a használatról és a hasznosítás jogáról. A lakóingatlanok mind a külön-, mind a közös tulajdonú részében csak a rendeltetészerű használat megengedett. Semmilyen a közösséget zavaró ipari, illetve ügyfélforgalommal járó vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem folytatható. A Házirend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladékt elhelyezési szabályokat is.	közepes	70.689 Ft + ÁFA	nincs	nincs (piros plomb)	rendben	https://www.jrk.hu/mgatl ar/133-jelenleg. palvazhato-helyiség
36410/0/A/9	József krt. 9. (Somogyi Béla u. 8.)	69	utcai fszt.	165.600 Ft	A társasház SZMSZ-e a külön tulajdonra vonatkozó részét a kötelezettségek között meghatározzák, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Az SZMSZ kifejezetten megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a szerencsejátékkal, valamint a szexuális és erotikus tevékenységgel kapcsolatos tevékenységeket. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a jogszabályokban meghatározott telephely-engedélyes tevékenységekre illetve a megváltozott használatára vonatkozó termékek árusításához működési engedély szükséges, akkor a hatóság felhívására a közgyűlés harminc napon belül határoz. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladékt elhelyezési szabályokat is.	közepes	26.358 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben (nem hiteles)	https://jrk.hu/ingatlan/12 7-kiado-helyiség
35202/0/A/8	József u. 31.	84	utcai fszt.	83.160 Ft	A társasház SZMSZ-e általános szabályokat tartalmaz. A Közgyűlés hatáskörébe utalja a nem lakás célú helyiség más célra történő hasznosításának megtiltásának lehetőségét, ha az a lakhatás nyugalma zavarná. A tervezett átépítésekhez a tulajdonostársak 4/5-ek írásbeli hozzájárulást nyilatkoznia szükséges. A Házirend csak általános magatartási szabályokat tartalmaz. A külön tulajdonú alberteknél csak a lakások lakhatástól eltérő célú hasznosításánál köti ki, hogy az a lakhatás nyugalma nem zavarhatja.	közepes	19.987 Ft + ÁFA	nincs	nincs	nincs	https://jrk.hu/ingatlan/12 8-kiado-helyiség
36394/0/A/6	Práter u. 9.	37	utcai fszt.	88.800 Ft	Az SZMSZ korlátozza a tulajdonosi jogokat abban, hogy a többi tulajdonostárs jogait nem akadályozhatja. Az SZMSZ szabálya megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a szerencsejátékkal, valamint a szexuális és erotikus tevékenységgel kapcsolatos tevékenységeket. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a jogszabályokban meghatározott telephely-engedélyes tevékenységekre illetve a megváltozott használatára vonatkozó termékek árusításához működési engedély szükséges, akkor a hatóság felhívására a közgyűlés kétharmados többséggel határoz.	közepes	6.253 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jrk.hu/ingatlan/12 9-kiado-helyiség
35696/0/A/49	Práter utca 30-32.	42	utcai fszt.	100.800 Ft	A Társasház SZMSZ-e a 11. pontban szabályozza a tulajdonostársak kötelezettségeit. Az SZMSZ megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek olyan célú használatát, ami lakhatás nyugalma zavarná. Ilyen tevékenység végzéséhez a közgyűlés harminc napon belül írtó határozatot hozhat.	közepes	30.660 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jrk.hu/ingatlan/13 0-kiado-helyiség
35696/0/A/51	Práter utca 30-32.	40	utcai fszt.	96.000 Ft		közepes	13.200 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jrk.hu/ingatlan/13 1-kiado-helyiség

MELLÉKLET 1.

7

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Auróra u. 6 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	35028/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	GIL BAU Kft.
Dátum:	2023.07.26
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	49.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
tároló	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség az Auróra és a Bérkocsis utca sarkán található. A bérlemény bejárati ajtaja faszerkezetű megfelelően záródik, biztonsági ráccsal védett. A padlózat műkő és beton, jó állapotúak. A falak és a mennyezet szintén jó állapotban vannak, vizesedés jelei nem láthatóak. Fűtés és áramszolgáltatás nincs a bérleményben. Mindkét tároló helyiség körülbelül 50%-a galériázott.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:57



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:57



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:58



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:58



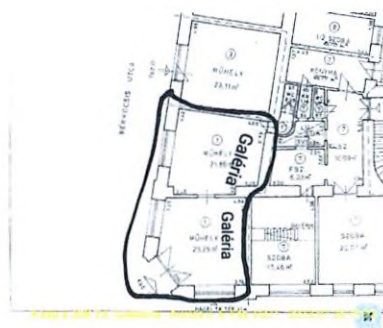
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:58



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:59

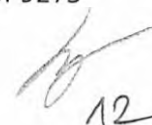


A kép a JGK Zrt. tulajdona - Aurora u. 6 Fsz. UZ/1 - 2023.07.26 13:59



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	818285/11	Nem megállapítható	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Elenőrzésünkkor jelen volt a Gil Bau Kft. képviselőjében Miholi Csaba (szül: an: Karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	GIL BAU Kft.
Értesítési címe:	Budapest Bezerédi u. 3. fszt. 4.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

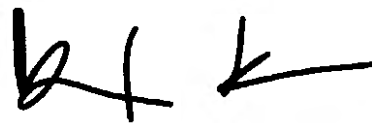


A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Komlós Krisztián Sándor

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Bérmocsis u. 41 Fsz. UZ/50
Helyrajzi szám:	35029/A/50
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	SQ Intuit Mentors Kft.
Dátum:	2023.08.02
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	69.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
előtér	1		
iroda	1		
mosdó	2		
wc	3		
főzőfülke	1		
közösségi tér	1		
tartózkodó	2		
kamra	1		
zuhanyzó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Nagyfuváros utcából közelíthető meg két jó állapotú műanyag ajtón keresztül. A járólappal és a parketta megfelelő. A bérlemény kb. 70%-a galériázott. A bérleményben lévő galériára vezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését egy gázcirkó 4 db radiátorral és 4 db elektromos fűtőtest biztosítja. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db mosogató csappal, 1db Fég gázcirkó, 3 db kézmosó csappal, 1db zuhanyzó csappal, 3 db komplett wc, 4 db radiátor. 4 db elektromos fűtőtest,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	kifogástalan
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

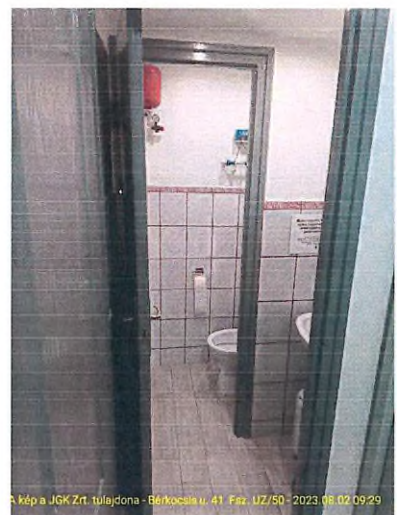
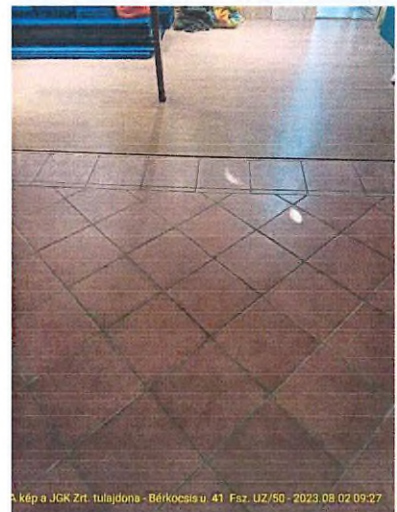
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

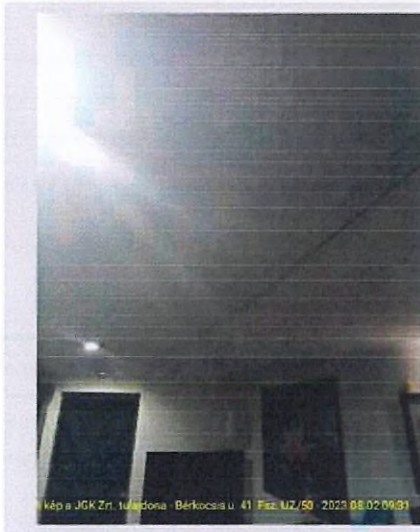
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.

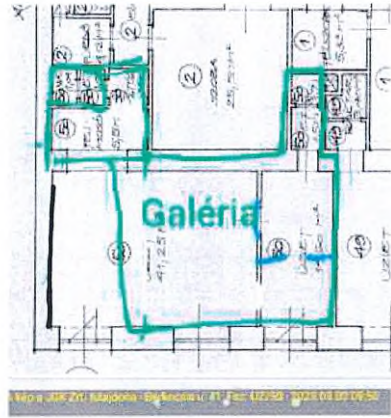
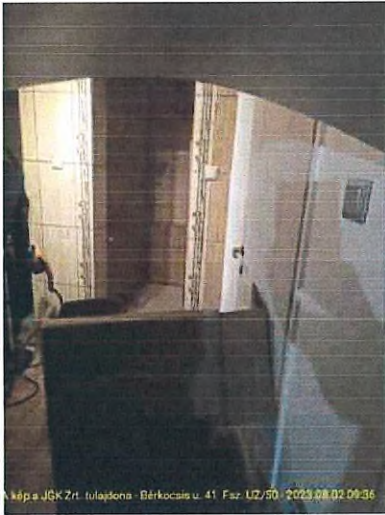

16

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL






A handwritten signature in blue ink, followed by the number 18.

18



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9900474419	20	Nincs kép
VILLANYÓRA (Kártyás)	9902137536	12	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	300492537	8342	Nincs kép
GÁZÓRA	0500698919	6799	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	1089629/2010	729	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	38413414	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	190184073 A	750	

VÍZÓRA

221170584

33



HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs

[Handwritten signature] 21

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a hárleményben jelen volt a cég ügyvezetője: Szikszai-Aros Viktória (szül:). A bérleményt a szerződésben megjelölt célra oktatásra használja a SQ Intuit Mentors Kft. Az ügyvezető a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	SQ Intuit Mentors Kft.
Értesítési címe:	Bőszénfa Kossuth Lajos utca 14.
E-mail címe:	sqintuitmentors@gmail.com
Telefonszáma:	[REDACTED]

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Végh Attila

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Diószegi S. u. 17/a Fsz. UZ
Helyrajzi szám:	36053/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	THIEN HUONG Kft.
Dátum:	2023.06.30
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	224.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH

 23

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
közlekedő	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény elsődleges műanyag szerkezetű ráccsal védett bejárati ajtaja a Diószegi S. utcáról nyílik. A másodlagos bejárat, ami használaton kívül van a Dugonics utcáról nyílik. A bérlemény kirakati üvege törött. A járólap az üzlethelyiségben javításra szorul. A falak állapota megfelelő, vizesedés, festékleválás nem látszik rajta. A mennyezeten beázási nyom nem látható. A bérlemény légkondicionált. A helyiség fűtését elektromos olajradiátor biztosítja.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db mosogató csappal, 3 db 10l. villanybojler, 1 db mosdó csappal, 1 db gázbojler, 4 db radiátor, 1db légkondicionáló



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

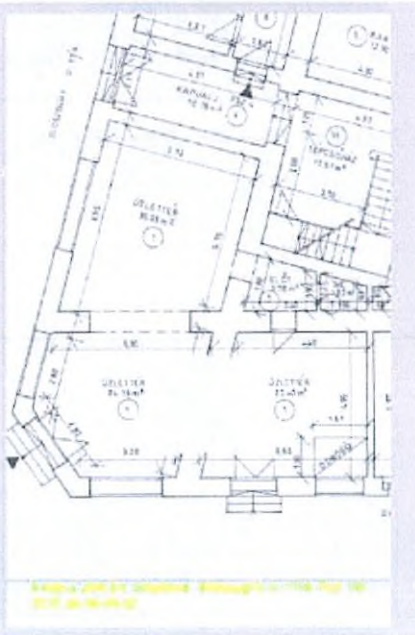
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben élelmiszer bolt működik szeszesital árusítással.


25

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A handwritten signature or mark in blue ink, possibly '26' or a similar number, located in the bottom right corner of the page.



[Handwritten signature]
27

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9902120748	138383	Nincs kép
VILLANYÓRA	9903060946	2428	
GÁZÓRA	322887	5279	
VÍZÓRA	1920144314	29	
VÍZÓRA	1920144315	42	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature]
28

A gázórával (322887) kapcsolatos megjegyzések: Piros Plombás

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a bérlő: Phan Mau Chuong A Thien Huong Kft. tulajdonosa. A bérleményben élelmiszer bolt működik szeszesital árusítással. A bérleményt rendeltetésszerűen használják. A tulaj a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	THIEN HUONG Kft.
Értesítési címe:	Budapest Georgina u. 33.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:

Mezei Szilveszter

Végh Attila

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	József krt. 9 Fsz. UZ/9
Helyrajzi szám:	36410/A/9
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	Somogyi É-trend Kft.
Dátum:	2023.07.20
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	69.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos, házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	vendéglátás - étterem
Elhelyezkedés:	UCH


39

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Eladótér	1		
Konyha	1		
Raktár	3		
Wc	4		
Öltöző	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A főbejárat a Somogyi Béla utca felől nyílik, a hátsó bejárat pedig a társasház udvaráról. A fa bejárati ajtó és ablakok jó állapotban vannak. A földszinti helyiségek járólappal burkoltak, a falak és a mennyezet megfelelő állapotban van. Az emeleti raktár laminált padlóval van burkolva. Az emeleti öltöző és mellék helyiségek járólappal és csempével burkoltak. A bérlemény hűtő fűtő klímával felszerelt. A gázkazán használaton kívül.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db kombi gázkazán (Használaton kívül), 1 db mosogató csapteleppel, 4 db komplett wc, 3 db mosdó csapteleppel, 2 db piszoár, 1 db klíma, 1 db villanybojler 100L.

 32

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

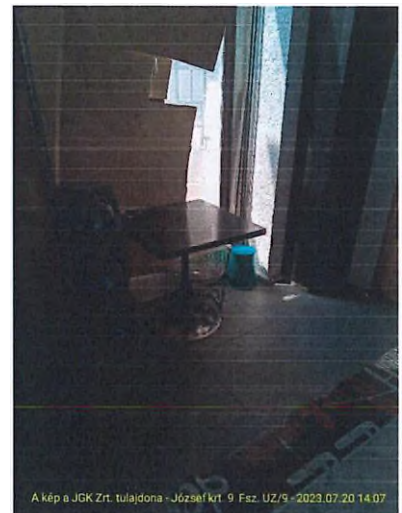
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

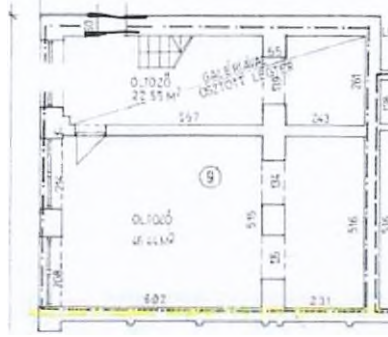


FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



34





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902119483	1504	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	22258	13584	Nincs kép
GÁZÓRA	0900734751	2668	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	528359/11	2261	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		


A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Az ellenőrzés során jelen volt a Somogyi É-trend Kft. képviselőjében Vincze Dávid (szül.: [redacted]) [redacted] (karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult).

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Somogyi É-trend Kft.
Értesítési címe:	Budapest, 1088 József krt 9. Fszt. 7.
E-mail címe:	bluefinhungary@gmail.com
Telefonszáma:	[redacted]

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Mosonyi Adrienn

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	József u. 31 Fsz. RA/1
Helyrajzi szám:	35202/A/8
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	P.T.I. Investments Kft.
Dátum:	2023.07.31
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	84.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Nincsenek
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény 3 db vas szerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik. A padlózat beton, jó állapotú. A falakon és a mennyezeten nincs vakolat, helyenként régebbi vizesedés jelei láthatóak. Víz áramszolgáltatás és fűtés nincs a helyiségben.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: megfelelő

Rendszeres takarítás történik: Igen

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

**Az ingatlanhasználó a bérleményt
rendeltetésszerűen használja:** Igen

**A bérleményben rongálás, meghibásodás,
káreset történt:** Nem

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy
nagy számú vagy lakásban nem tartható
állatok vannak és a tapasztaltak a
közegészségügyet veszélyeztetik:** Nem

Nem történt komfortosítás

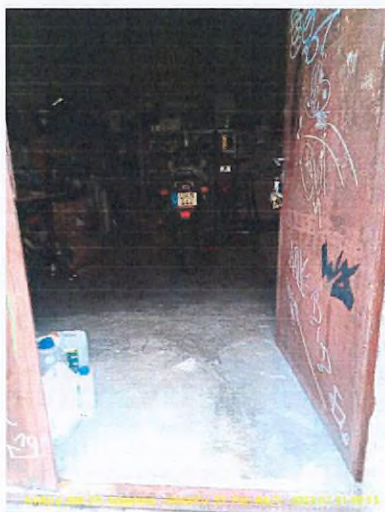
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

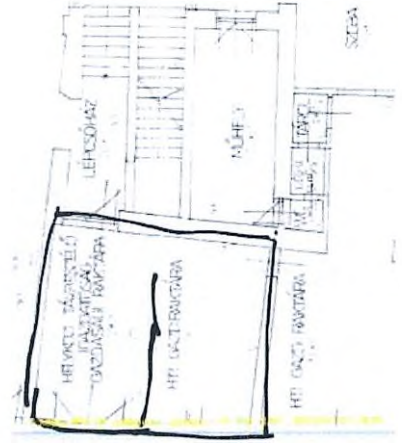
A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



Handwritten signature and number 42



Handwritten signature or initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

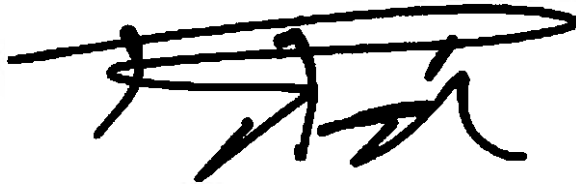
A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünkön jelen volt a P.T.I. Inversments Kft. képviselőjében Puskás András (sz.: [redacted]) A bérlő karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	P.T.I. Investments Kft.
Értesítési címe:	Budapest József u. 31. 3/9.
E-mail címe:	pti@ptiinvestments.hu
Telefonszáma:	[redacted]

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Komlós Krisztián Sándor

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 9 Fsz. ÜZ/2
Helyrajzi szám:	36394/A/6
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	G-ONLINE Kft.
Dátum:	2023.07.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	37.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
uzlettér	1		
közlekedő	1		
wc	1		
mosdó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség bejárata a Kisfaludy és a Práter utca sarkán található. A bejárati ajtók és az ablakok fa szerkezetűek, megfelelően záródnak. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, nem repedezettek. A galéria padlószőnyeggel fedett. A falak és a mennyezet tiszta karbantartott, de az ablakok alatti részen az aljzat vizesedik, salétromos, mert az utcafronton a járda hiányos és a víz befolyik a pinceablakon. A WC helyiségben a vizesedéstől a csempe repedezik, és válik el a faltól. A bérlemény fűtését egy darab elektromos kályha biztosítja. A bérlemény galériázott.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db kézmosó csapteleppel, 1 db komplett wc, 1 db elektromos kályha.



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta rendezett.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:18



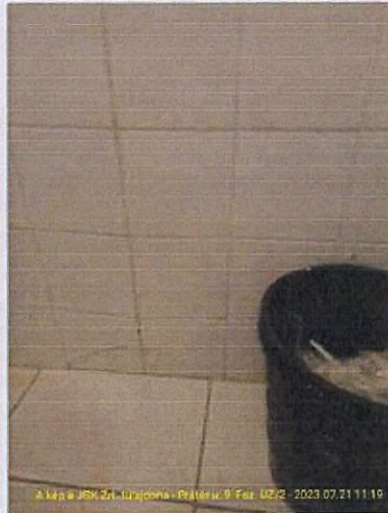
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:18



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:19



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:19



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:19



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:19



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:20

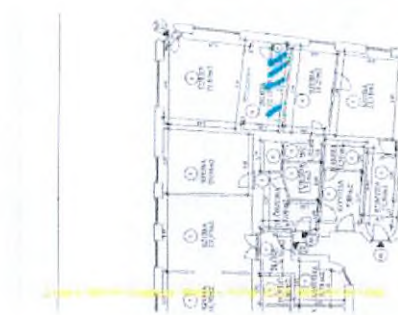


A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 9. Faz. UZ/2 - 2023.07.21 11:21

[Handwritten signature]
50





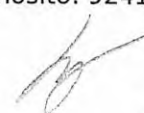
1000 JGK 2n tulajdons: Práter u 9 Faz. DZ/2 - 2023.07.21.11.23



57

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9970042233	76433	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	2181575221	2	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		


52

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzésünkkor jelen volt a G-Online Kft képviselőjében Kelemen Margaréta Dana (szül.: _____, an.: _____) lakó karbantartási kötelezettségét teljesíti, fotózáshoz hozzájárult.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	G-ONLINE Kft.
Értesítési címe:	Budapest Szigligeti u. 52.
E-mail címe:	info@g-online.hu
Telefonszáma:	_____

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Komlós Krisztián Sándor

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 30-32 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	35696/A/49
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PRÁTER PRO Bt.
Dátum:	2023.07.20
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	42.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti, elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	1		
raktár	1		
mosdó	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter utcából közelíthető meg egy közepes állapotú műanyag ajtón keresztül. A falak állapota megfelelő, nagymértékű vizesedés nem észlelhető, viszont régebbi hajszálrepedések helyenként felfedezhetőek a falakon. Ezek a bérlő elmondása szerint nagyjából akkor keletkeztek, amikor a bérlemény fölötti lakásban felújítás zajlott. A mennyezeten nincsenek beázási nyomok. A helyiség fűtését egy fűtő-hűtő légkondicionáló biztosítja, valamint van 2 db radiátor a bérleményben, amik házközponti fűtés által működnek, de a bérlő elmondása szerint azokat abszolút nem használják. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db komplett wc, 1 db kézmosó csappal, 1 db légkondicionáló,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: megfelelő

Rendszeres takarítás történik: Igen

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja: Igen

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: Nem

A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik: Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

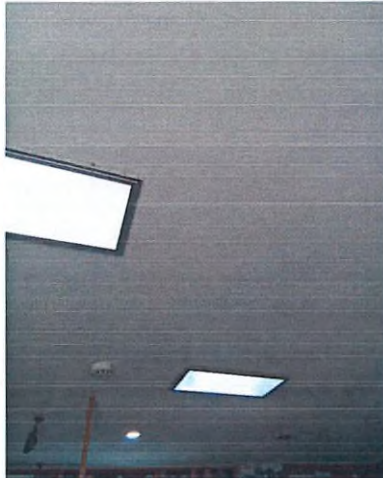
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény tiszta, rendezett.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30







A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32. Fsz. ÚZ/1 - 2023.07.20 09:30

[Handwritten signature]
57

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK



TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901660148	85528	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902753398	18903	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	94334321	424	
VÍZÓRA	98190043	99	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	2007-307683	1073	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	68842363	1073	

A vízórával (94334321) kapcsolatos megjegyzések: A bérleti díjba fizeti a bérlő.

A vízórával (98190043) kapcsolatos megjegyzések: A bérleti díjba fizeti a bérlő.

A hőmennyiségmérővel (2007-307683) kapcsolatos megjegyzések:

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Práter Pro Bt. tulajdonosa, Sári Éva. A bérlemény dohányboltként üzemel. A tulajdonos a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

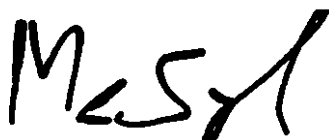
Név:	PRÁTER PRO Bt.
Értesítési címe:	Komárom, Mártírok útja 64.
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsában eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Tancsics Réka

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 30-32 Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	35696/A/51
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	PRT-START Kft.
Dátum:	2023.07.20
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	40.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti, elektromos
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérelő az 1993. évi LXXVIII. Törvény 12. 13.§, illetve a 36-37.§ és a bérleti szerződésben előírt kötelezettséget az alábbiak szerint teljesítette: Teljesítette

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlettér	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény csak az 50-es albetétből közelíthető meg. A falak állapota megfelelő, vizesedés nem észlelhető. A mennyezetben beázási nyomok nem láthatóak. A helyiség fűtését 2 db radiátor, és egy légkondicionáló biztosítja, de a radiátorok le vannak kapcsolva, nem használják őket. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A bérlemény össze van nyitva az 50-es albetéttel, viszont a közműórák mindkét albetéthez külön vannak.

Berendezési tárgyak felsorolása:2 db radiátor, 1 db légkondicionáló,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága:	megfelelő
Rendszeres takarítás történik:	Igen
A szemét eltávolítása megtörténik:	Igen
Az ingatlanhasználó a bérleményt rendeltetésszerűen használja:	Igen
A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:	Nem
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:	Nem

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
65

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901660149	92390	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902750925	45628	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	21326350	16	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	98800996	2	Nincs kép
VÍZÓRA	16312338	0	
VÍZÓRA	9zri0023189545	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	2007-307516	10785	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	68 842 262	0	

[Handwritten signature]
66

A vízórával (9zri0023189545) kapcsolatos megjegyzések: a bérleti díjba bele van építve.



A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: Ellenőrzéskor a bérleményben jelen volt a Práter Globál Kft. tulajdonosa, Deák Zsolt. A bérlemény élelmiszerüzletként üzemel szeszesital árusítással. Deák Zsolt a fényképek készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségeit teljesíti.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	PRT-START Kft.
Értesítési címe:	Budapest Práter u. 29/A. 2. em. 4.
E-mail címe:	prtstartkft@gmail.com
Telefonszáma:	[REDACTED]

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.



A bérlő / használó aláírása


Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Tancsics Réka



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (XI. 08.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

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, Ór 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 vagyronról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérleti kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

Az ajánlati biztosíték összege:

A 2. pontban szereplő táblázat 5. oszlopában a helyiségnél feltüntetett összeg + ÁFA.

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. november 30. 23⁵⁹

A pályázat benyújtásának határideje:

2023. november 30. 16⁰⁰

A pályázattal kapcsolatban további információ Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Helyiséggazdálkodási Iroda

Tel.: +36-1-216-6962

A helyiségek megtekinthetők:

2023. november 15. - 2023. november 30. között, azonban a helyiségek jelenleg bérlővel terheltek, így a helyiségek szemrevételezéssel, vagy kizárólag a bérlő engedélyével és közreműködésével tekinthetők meg.

MELLÉKLET 3



A pályázat bontásának várható időpontja:
A pályázatok bontásának helye:

2023. december 1. 8⁰⁰-tól
1084 Budapest, Őr 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:

2023. december 31.

2. A pályázattal érintett ingatlanok:

HRSZ	CÍM	Alapter. (m ²)	Elhelyezkedés	Minimális Nettó havi bérleti díj	Helyiség állapota	Fizetendő közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	KÖZMŰVEK			Képek elérhetősége
							Áram	Gáz	Víz	
35028/0/A/1	Auróra u. 6.	49	udvari fszt.	51.450 Ft	jó	16.660 Ft + ÁFA	nincs	nincs	nincs	https://jgk.hu/ingatlan/125-kiado-helyiseg
35029/0/A/50	Bércocsis u. 41.	69	utcai fszt.	115.920 Ft	jó	13.080 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/126-kiado-helyiseg
36053/A/1	Diószegi S. u. 17/A	224	utcai fszt.	271.040 Ft	közepes	70.689 Ft + ÁFA	nincs	nincs	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/133-jelenleg-palvazhato-helyiseg
36410/0/A/9	József krt. 9. (Somogyi Béla u. 8.)	69	utcai fszt.	165.600 Ft	közepes	26.358 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/127-kiado-helyiseg
35202/0/A/8	József u. 31.	84	utcai fszt.	83.160 Ft	közepes	19.987 Ft + ÁFA	nincs	nincs	nincs	https://jgk.hu/ingatlan/128-kiado-helyiseg
36394/0/A/6	Práter u. 9.	37	utcai fszt.	88.800 Ft	közepes	6.253 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/129-kiado-helyiseg
35696/0/A/49	Práter utca 30-32.	42	utcai fszt.	100.800 Ft	közepes	30.660 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/130-kiado-helyiseg
35696/0/A/51	Práter utca 30-32.	40	utcai fszt.	96.000 Ft	közepes	13.200 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/131-kiado-helyiseg

Kiíró kiköti, hogy a fenti táblázatban piros háttérrel jelölt helyiségek minimális bérleti díja jelentősen alacsonyabban került meghatározásra, mint a számított bérleti díj összege (vagy az állapota nem indokolja) így ezen helyiségek esetében az átalakításra, felújításra, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét ezért kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

Kiíró kiköti, hogy a fenti táblázatban található helyiségek jelenleg bérlelővel terheltek, így a birtokbaadásra előreláthatólag 2024. február 1. napját követően kerül(het)sor.

A helyiség átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérlelő köteles. A helyiségekben található közművek jelenlegi információit a fenti táblázat tartalmazza.

A pályázónak a helyiségben található közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt, valamint azon helyiségben, ahol jelenleg nincs hiteles mellékvizmérő, ott annak felszerelése / hitelesítése szükséges.

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 kedvezményeket (árkedvezmény, szolgáltatató kijelölése) nem illetik meg. A nyertes pályázónak magában kell a szolgáltatóval szerződést kötni – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele 1 havi (a táblázat 5. oszlopában (Minimális Nettó havi bérleti díj) feltüntetett minimális nettó bérleti díj + ÁFA mértékével megegyező összegű) ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati 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 képező, 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 helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (maximum 5 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérli kérélmére, 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 helyiségek minimális bérleti díjai a 2. pontban feltüntetett táblázatban találhatóak. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költséget a Bérli viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérliónek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérli a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játéktér, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenységek végzésére vonatkozóan, valamint kiköti azt is, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

A Társaságunk nyilvántartásában szereplő dokumentumok szerint a pályázattal érintett társasházak tulajdonosi közössége az alábbiakról rendelkezett:

Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározzák, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A lakásban tervezett építkezéstől a közös képviselőt írásban értesíteni kell. A légkondicionáló készülék felhelyezésére külön engedély kell. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatára esetén a lakhatás nyugalma számára figyelmet kell fordítani. Az SZMSZ-nek a Házirend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladék elhelyezési szabályokat is.
Auróra u. 6.

Béerkocsis u. 41.	A Társasház SZMSZ-e csak röviden szabályozza a külön tulajdonban álló helyiségek használatát. Pl. a lakásban és a nem lakás célú albetétben tervezett építkezéstől a közös képviselőt írásban értesíteni kell. A SZMSZ-nek a Házi rend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házi rend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladék elhelyezési szabályokat is.
Diószegi S. u. 17/A	A SZMSZ-ben rendelkeznek a használatról és a hasznosítás jogáról. A lakóingatlannak mind a külön-, mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetésszerű használat megengedett. Semmiféle a közösséget zavaró ipari, illetve ügyfélforgalommal járó vállalkozási és szolgáltatási tevékenység nem folytatható. A Házi rend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házi rend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladék elhelyezési szabályokat is.
József krt. 9. (Somogyi Béla u. 8.)	A társasház SZMSZ-e a külön tulajdonra vonatkozó részai a kötelezettségek között meghatározzák, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Az SZMSZ kifejezetten megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a szerencsejátékkal, valamint a szexuális és erotikus tevékenységgel kapcsolatos tevékenységeket. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a jogszabályokban meghatározott telephely-engedélyes tevékenységekre illetve a megváltozott használatára vonatkozó termékek árusításához működési engedély szükséges, akkor a hatóság felhívására a közgyűlés harminc napon belül határoz. A házi rend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. Illetve hulladék elhelyezési szabályokat is.
József u. 31.	A társasház SZMSZ-e általános szabályokat tartalmaz. A Közgyűlés hatáskörébe utalja a nem lakás célú helyiség más célra történő hasznosításának megtiltásának lehetőségét, ha az a lakhatás nyugalalmát zavarná. A tervezett átépítésekhez a tulajdonostársak 4/5-nek írásbeli hozzájáruló nyilatkozata szükséges. A Házi rend csak általános magatartási szabályokat tartalmaz. A külön tulajdonú albetéteknél csak a lakások lakhatásától eltérő célú hasznosításánál köti ki, hogy az a lakhatás nyugalalmát nem zavarhatja.
Práter u. 9.	Az SZMSZ korlátozza a tulajdonosi jogokat abban, hogy a többi tulajdonostárs jogait nem akadályozhatja. Az SZMSZ szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a szerencsejátékkal, valamint a szexuális és erotikus tevékenységgel kapcsolatos tevékenységeket. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a jogszabályokban meghatározott telephely-engedélyes tevékenységekre illetve a megváltozott használatára vonatkozó termékek árusításához működési engedély szükséges, akkor a hatóság felhívására a közgyűlés kétharmados többséggel határoz.
Práter utca 30-32.	A Társasház SZMSZ-e a II. pontban szabályozza a tulajdonostársak kötelezettségeit. Az SZMSZ megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek olyan célú használatát, ami lakhatás nyugalalmát zavarná. Ilyen tevékenység végzéséhez a közgyűlés harminc napon belül tiltó határozatot hozhat.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (az erre a célra megadott bankszámlaszámra) beérkezik,
- 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 szerződés kötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
 - 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 – 8. oldal – 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 vagyronról 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.
- 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 versenyeztetési 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 aláírását előttük sajátkezü 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 versenyzetelési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyzetelési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviselői joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja 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 Kiiró 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 irányadók, 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 Kiiró 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 Kiiró 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 előreláthatólag 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 képviselői 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 felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- j) biztosítékkadasi kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtnak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke a minimum árát nem éri el,
- l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- m) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- n) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.

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

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének (I-III. helyezeti) 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 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kööttség 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 pályázók(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 táblázat minimális nettó bérleti díj oszlopában megtalálható összeg

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 amnyi 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 versenyzetelési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyzetelési 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 versenyzetési 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. december 31. 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 Kiíróé, illetve meg.

Kérjük a Bérleti Szerződés tervezetét szíveskedjen figyelmesen elolvasni, mert amennyiben nem kerül módosítási javaslat megjelölésre és annak elfogadásáról / elutasításáról az eredménymegállapítással egyidejűleg a Bizottság nem dönt, úgy a későbbiekben a tervezetben található szövegeztől eltérésre nincs lehetőség.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a helyiségek jelenleg bérlővel terhelték, így a helyiségek szemrevételezéssel, vagy kizárólag a bérlő engedélyével és közreműködésével megtekinthetők.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tényleti, információ, 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 kívüállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

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

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

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II.21.) határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2023. november

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: Helyiségbérleti 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)
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](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

h a t á r o z o t t i d ő r e

/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, Ór 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 helyiség (tulajdoni lapon:)(a továbbiakban: bérlemény).

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

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

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

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

5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módjának megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozatára szükség lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

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

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

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

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés hatályba lépésének napja, a szerződés az azt utolsóként aláíró Fél aláírásának napján lép hatályba.

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2024.....

A bérleti jogviszony vége:

Bérlő és Bérbeadó a bérleti jogviszony határozott idejének lejáratára előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni 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, vagyongazdálkodójával 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- Ft bérleti díjat, azaz forintot előre, egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229669 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2024.-..... hónapokra állít ki számlát, és 2024. hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, annak állapotát megismerte, 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-jétől 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.

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 Törvénykönyv 6:48. §-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám megváltozik, a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad **Bérlő**nek. 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 Törvénykönyv 6:48. §-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

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

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

Amennyiben a bérleményben található galéria, úgy a **Bérlő** vállalja továbbá a bérleményben található galériára vonatkozó statikai szakvélemény – saját költségén történő - elkészíttetését és benyújtását **Bérbeadó** képviselője részére, valamint szükség esetén annak felújítását a szerződés aláírását követően, de még a bérleményben folytatandó tevékenység megkezdése előtt.

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

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

16. A 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 beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A Szerződő felek rögzítik, hogy a **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 **Bérló** 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 helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérló egyéb jogai, kötelezettségei:

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

A **Bérló** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti 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 tényről 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 **Bérló** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a 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 helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről, működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

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

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

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

34. A **Bérlő** a bérleményben végzett értéknövelő beruházásait – kivéve, ha a **Bérbeadóval** másként nem állapodott meg - köteles a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére nem köteles.

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

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú épületben lévő helyiség esetén **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 cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy 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 hivatali/cégkapun keresztül vagy postán. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, és a postai úton történő kézbesítés a tértivevényen megjelölt „elköltözött”, vagy „ismeretlen helyre költözött”, jelzéssel érkezik vissza **Bérbeadóhoz**, az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni. A hivatali/c kapun keresztül történő értesítés annak letöltésével tekinthető kézbesítettnek.

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 és az „nem kereste jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

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

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

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

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

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

(1) Ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért 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.

(3) Ha a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

(5) A felmondás az (1) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

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

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.

- i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

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

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot legkésőbb a felszólítást követően eltávolítani. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt 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 hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő

5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

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

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

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

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

61. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 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, amelyből 4 példány **Bérbeadót**, 1 példány **Bérlőt** illeti.

Kelt: Budapest,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője