

VIG/2-113/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....9..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 8-i
ülésére

**Tárgy: Javaslatt fejlesztési terület vonzáskörzetében található egyes nem lakás céljára szolgáló
helyiségek bérbeadásáról szóló pályázat kiírására II.**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 NOV 02.	Szám: 02/219-9/2023	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény: EA

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek: 1. számú melléklet: Pályáztatott helyiségek listája
2. számú melléklet: Állapotfelvevési 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 pályázat útján történő hasznosítására teszünk javaslatot jelen előterjesztésben. A korábbi – azonos tárgyú – előterjesztéseink tárgyalása során jelezték, hogy kerüljenek feltüntetésre a helyiségek ürességére, bérbeadására, a pályázatokra, valamint az esetleges érdeklődésekre vonatkozó információkkal, így jelen javaslat már ezen információkkal kiegészítve került elkészítésre. Jelen javaslatunk a Horváth Mihály tér felújításával összefüggésben a környéken található helyiségek hasznosítására vonatkozik.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: 15/2023. (II.23.) Kt. határozat) 3. pont 3.2. alpontjának értelmében (mivel a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás bevezetésével már valamelyest realizálódott a számított bérleti díj összege), valamint a Bizottság elfogadásával, korábban lefolytatott helyiség pályázatok alkalmával adott iránymutatásai alapján az egyes helyiségek minimális bérleti díját a számított bérleti díjnál alacsonyabb összegben, de legfeljebb annak 40 %-ának megfelelő összegig csökkentve javasoljuk meghatározni, a leírt indokok alapján.

Javasoljuk továbbá, hogy azon helyiségek esetében, amelyeknél a minimális bérleti díj jóval (<80 %) alacsonyabb a számított bérleti díjnál, valamint az esetben, ha a helyiség állapota nem indokolja, úgy a bérbeszámítás lehetősége kerüljön kizárásra és a bérleti szerződések megkötésére hosszabb időre is legyen lehetőség, valamint a pályázati felhívásban kerüljön megjelölésre, hogy a Társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmaz-e tevékenységi tiltást.

1.) A **Budapest VIII. kerület, Lósy Imre u. 3. (Molnár Ferenc tér 3.)** szám alatti, 36128/2/A/4 helyrajzi számú, 123 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény a Lósy I. utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül. A bérleménybe levezető lépcső stabil. A bérleménynek két ráccsal védett bejárata van az utcafronttól. A falak állapota megfelelő, a bejárat melletti falon nagyarányú vizesedés látható. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok láthatóak. A helyiség fűtését 3 db elektromos fűtőtest biztosítja. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 30.627,- Ft/hó.

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

16⁰⁰

A helyiség 2023. augusztus 30. napján (végrehajtási eljárást megelőzően) került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség bérbeadására vonatkozóan pályázat kiírására ezért még nem került sor, a lomtalanítás folyamatban van.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 202.950,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 162.360,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 2.) **A Budapest VIII. kerület, Práter u. 30-32.** szám alatti, 35696/A/52 helyrajzi számú, 76 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség műanyag szerkezetű bejárati ajtaja a Práter utcáról nyílik. A bejárati ajtó és az utcai kirakat üvegezett, jó állapotú. A teljes bérlemény padlója járólappal burkolt, nem hiányos és nem repedt. A falak és a mennyezet állapota megfelelő, vizesedés jelei nem látszanak rajtuk, viszont egy tisztasági festést ajánlott. A kézmosó és a WC helyiségben a fal kb. 1,8 méter magasan csempézett, állapota megfelelő. A fűtés házközponti, a hőleadásról radiátorok gondoskodnak, de működő hűtő/fűtő klíma is van. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben, valamint van tűzvíz is. A bérlemény villanyórája a lépcsőházban található. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 25.080,- Ft/hó.

A helyiség 2023. augusztus 22. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, így pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II. 23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 212.800,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 212.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 3.) **A Budapest VIII. kerület, Práter u. 34.** szám alatti, 35709/A/5 helyrajzi számú, 30 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti bérleménynek két bejárata van, az egyik a ház belső udvarából, a másik pedig a Nagytemplom utca felől nyílik. A Nagytemplom utcai bejáratot egy vasredőny fedí. Az udvarról nyíló ajtó megfelelő állapotú. A padló mindkét helyiségben betonozott. A falakon salétromosodás látható, a mennyezet mindkét helyiségben jó állapotú. Ipari árammal rendelkezik a bérlemény. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 10.110,- Ft/hó.

A helyiség 2020. szeptember 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség(ek) ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 60.000,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 48.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 4.) **A Budapest VIII. kerület, Práter u. 34.** szám alatti, 35709/A/7 helyrajzi számú, 32 m² alapterületű, utcai és udvari bejáratú, földszinti bérlemény az udvarról közelíthető meg egy rossz állapotú ajtón keresztül, ami cserére szorul. A bérleménynek van kijárata a Nagy Templom utcára is, illetve van egy 7 m²- es tárolásra szolgáló galéria. A bérlemény első felében az aljzat járólappal, a hátsó raktárban pedig parketta, mindkettő kopott, de nem hiányos. A helyiség belső raktár része egy fa anyagú tételválasztóval van elválasztva. A falakon enyhe vizesedés, salétromosodás, hajszálrepedések láthatóak. A mennyezeten beázás nem látható. A lomtalanítás időközben megtörtént. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 10.784,- Ft/hó.

A helyiség 2023. június 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség(ek) ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 70.400,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 60 %-án, azaz 42.240,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 5.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 37.** szám alatti, 36291/A/4 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget egy fém rolón keresztül és egy felújítandó fa szerkezetű ajtón lehet megközelíteni. A helyiség bejárata előtt egy felújítandó lépcső található. A bérlemény aljzata szőnyegpadlóval burkolt, amelynek cseréje javasolt. Az irodákban kiszáradt ázás jelei láthatóak a falak alsó részén, vakolat hiányos, salétromos. Az irodák körülbelül 80%-ban galériázottak, amelynek a lépcsője le van bontva, emiatt a mennyezet állapota nem volt látható. Ahelyiségben a falak illetve a mennyezet jó állapotúak, tisztasági festése ajánlott. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 12.650,- Ft/hó.

A helyiség 2016. november 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására csak 2018. november hónapban került sor, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására ezt követően nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 110.400,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 88.320,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 6.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 55.** szám alatti, 36225/A/1 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű és a 36225/A/2 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű utcai bejáratú, egybenyitott, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség(ek)et egy felújítandó fa szerkezetű ajtón keresztül lehet megközelíteni. A helyiségbe egy stabil lépcső vezet le. A bérlemény utcafronti ablaka felújítandó, fa szerkezetű. A helyiség járólappal burkolt, jó állapotú, nem repedezett, a fala részben csempével burkolt, jó állapotú, nem hiányos, a többi részének illetve a mennyezetnek tisztasági festése ajánlott. Az előtérben helyenként régebbi kisebb beázás jelei láthatóak A bérlemény egybe lett nyitva a 2- es számú albetéttel. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A villanyóra a kapualjban található, a víz -és gázóra a 2-es albetétben.

A helyiség 2023. március 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására ezt követően még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 99.900,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 99.900,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 7.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 58.** szám alatti, 35728/17/A/197 helyrajzi számú, 166 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló bérleménybe a 16. emeletről vasráccsal lezárt felvezető lépcsősoron jutunk be. A lépcső járólappal burkolt, amely törött és néhol hiányos. A közlekedők, vécék, zuhanyzók, konyha és kézmosó járólappal burkoltak, amelyek helyenként repedtek és hiányosak. Az irodahelyiségek parkettázottak, régiek, vizesek, recsegnek, ajánlott a cseréjük. A belső ajtók régiek, nem zárnak, zár és kilincs nélküliek. Az ablakok mind előregedtek, cserére szorulnak. A bérlemény több helyiségében korábbi erőteljes beázás nyoma látható a földém irányából. A strangoknál és a ház szellőzőinél is erőteljes vizesedés és penész tapasztalható, a fal meg is van bontva. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges, áramvételi lehetőségről nem tudunk megbizonyosodni. Vízvételi lehetőség biztosított. Fűtés van, fali radiátorok gondoskodnak a hőleadásról. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 29.216,- Ft/hó.

A helyiség 2003. augusztus 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de az elhelyezkedése miatt arra érdeklődés nem volt, így bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 224.100,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 224.100,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 8.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 67.** szám alatti, 36118/A/35 helyrajzi számú, 28 m² alapterületű, utcai bejáratú, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe két felújítandó vasajton keresztül lehet bejutni. A helyiségben levezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata beton, jó állapotú. A falakon, a mennyezeten salétromodás jelei láthatóak. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A helyiség villanyórája a társasház kapujában található. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 4.928,- Ft/hó.

A helyiség 2021. augusztus 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására ezt követően még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 25.200,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 25.200,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 9.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 69.** szám alatti, 36116/A/5 helyrajzi számú, 52 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Práter és a Fűvészkert utca sarkán található. A helyiség bejáratú ajtaja és nyílászárói fa szerkezetűek felújításra szorulnak. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, több helyen repedezett, hiányos. A falak és a mennyezet vizes, salétromos, vakolathiányos. Az üzlettér mennyezetén egy nagyobb részen leomlott a vakolat. Áram és vízvétel van, fűtés nincs a helyiségben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 23.087,- Ft/hó.

A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázatok kiírására a 2022. július-augusztus és a 2023. január-február időszakban is sor került, melyek azonban eredménytelenül zárultak.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 70.200,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 56.160,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 10.) A **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 32-38.** szám alatti, 36139/1/A/1 helyrajzi számú, 30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a belső lépcsőházból közelíthető meg. A helyiség falain a festés közepes állapotú, enyhe elszíneződés, kisebb a használatból adódó kopások láthatóak. Vizesedésnek sem a mennyezeten, sem a falakon nincs nyoma. A linóleum kopott, de nem hiányos. Elektromos áram van, vízvételi lehetőség viszont nincs a bérleményben. A helyiség mérőórája nem található a bérleményben. A bérlemény lomtalánítása folyamatban van. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 7.854,- Ft/hó.

A helyiség 2017. április 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 58.500,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 58.500,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 11.) A **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 40-46.** szám alatti, 36139/4/A/2 helyrajzi számú 207 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Jázmin utca és a Tömő utca közötti átjáróból megközelíthető, két műanyag szerkezetű jó állapotú ajtón keresztül, illetve a társasház folyosójáról is megközelíthető egy fém ajtón keresztül. A bérlemény közepes

állapotú járólappal burkolt. A falak alsó részén vizesedés található, ami miatt a festés felpúposodott, lepergett. A falak minimális javítást és tisztasági festést igényelnek. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok láthatóak. Elektromos áram és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A közlekedő folyosótól vízcsőtörés miatt újra lett betonozva az aljzat. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 30.791,- Ft/hó.

A helyiség 1994. január 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, a 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 341.500,- Ft/hó + ÁFA.

A 2023. nyári pályázat során a minimális bérleti díj a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 273.240,- Ft/hó + ÁFA összegben volt megállapítva, de érdeklődő (a társasház kivételével, aki közösségi területként szeretné használni) nem volt, így az eredménytelenül zárult.

Javasoljuk jelen pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 70 %-án, azaz 239.050,- Ft/hó + ÁFA összegben meghatározni és javasoljuk továbbá, hogy amennyiben érvényes ajánlat ezen összegben nem kerül benyújtásra, úgy a Társasház arra pályázatot nyújthasson be minimálisan a közös költség összegének a megajánlásával, tehát 30.791,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjon.

Amennyiben a jelenlegi konstrukcióban továbbra sincs érdeklődő javasoljuk a Társasház részére történő bérbeadást a közös költség összegével megegyező minimális bérleti díjon.

- 12.) A **Budapest VIII. kerület, Tömő u. 56.** szám alatti, 36109/A/0 helyrajzi számú 9 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Fűvészkert utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten kiszáradt beázási nyomok nem láthatóak. A bérlemény teljes területe galériázott. A galériára felvezető lépcső stabil. A wc a galérián található. Vízvételi lehetőség van (de a főcsap el van zárva) és elektromos áram nincs a bérleményben.

A helyiség 2017. október 18. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja összesen 17.550,- Ft/hó + ÁFA. A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 17.550,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 13.) A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 38-44. (44).** szám alatti, 36402/4/D/4 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség kitűnő állapotban van, egyik bejárata az Üllői útról nyíló üvegajtó. A földszinti helyiségek padlózata jó állapotú járólappal. A mennyezet tiszta, vizesedés jelei nem láthatóak. Az emeleti helyiség padlója újszerű laminált padlólap. A falak és a mennyezet is frissen festett. Az emeletre egy fa szerkezetű megfelelő állapotú lépcsősor vezet. A hátsó bejárati műanyag ajtó, amely a ház közös udvarára nyílik megfelelő állapotú. A fűtést 4 db fali radiátor biztosítja. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 17.562,- Ft/hó.

A helyiség 2023. október 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, így pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 128.800,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 128.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

A Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II.21.) számú határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára

szolgált 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 vagyonról 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 fejlesztési terület környezetében megjelölt, különböző alapterületű és műszaki állapotú helyiségekre vonatkozóan.

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 megjelenteti az ingatlan.com, a vatera.hu és a kiberelem.hu hirdetési portálokon.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonú üres helyiség nyilvános pályázaton történő bérbeadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek 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 terhét. Bérbeadás esetén a helyiségek állaga nem romlana tovább, a bérlők gondoskodnának a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról, valamint ezáltal többletbevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2023. évi bérleti díj bevételeit.

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: Mötv.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 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.8.) számú határozata

fejlesztési terület vonzáskörzetében található egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázat kiírására II.

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: polgármester

Határidő: 1.-2.) pontok esetében: 2023. november 8., 3.) pont esetében: 2024. február 29.

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	CIM	Arajn. (m ²)	Elhelyezkedés	Minimális Nettó havi bérleti díj	TH / SZMSZ rendelkezése	Bérlésig díjlista	Bérendés kétszáz / üzemeltetési költség jelölési óvónegy	KÖZMŰVEK			Képek elérhetősége
								Víz	Áram	Gáz	
361282/A4	Lány Imre u. 3. (Majlath Ferenc út 3.)	123	utcai fozó	162.160 Ft	A Társasház SZMSZ-e már a köztulajdonosi körben szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát, illetve a tilátszókat. A közgyűlés nyilatkozatban zártkörűségi megjelöléssel meghatározott lakások kivételével minden napban be kell hozni a tilátszókat. A nem lakás céljára beszámított helyiségek tekintetében hozzájárulás biztosított a megnevezésben. Az SZMSZ-ben támasztott Hátrémmel a előtérben a hanggal kapcsolatos tevékenységeket tiltja meg.	központos	30.627 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/734-jelemlék-pályázható-helyiség-működés-raktár-üglet
35696/A52	Práter u. 30-32.	76	utcai fozó	212.600 Ft	A Társasház SZMSZ-e a II. pontban szabályozza a tulajdonosok közötti viselkedést. Az SZMSZ megtilja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek olyan célú használatát, ami lakhatás megnevezésű. Ilyen tevékenység végzéséhez a tulajdonosoktól előzetes írásbeli engedély kérésével kell eljárni, amely engedélyt csak akkor lehet megkapni, ha a használat nem zavarja a lakhatás megnevezésű helyiségek használatát.	jó	25.800 Ft + ÁFA	rendben	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/735-jelemlék-pályázható-helyiség-üzemeltetési-óvónegy-porral-lakó-környék	
35709/A5	Práter u. 34.	30	utcai és udvari fozó	48.000 Ft	A Társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát. A hátrémmel a használat nem zavarja a lakhatás megnevezésű helyiségek használatát.	előjárható	10.110 Ft + ÁFA	nincs	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/737-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
35709/A7	Práter u. 34.	32	udvari fozó	42.240 Ft	A Társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát. A hátrémmel a használat nem zavarja a lakhatás megnevezésű helyiségek használatát.	központos	10.784 Ft + ÁFA	rendben	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/738-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36225/A1, 4s 36225/A2	Práter u. 37. Práter u. 55.	46 25 + 31	utcai fozó udvari fozó	88.320 Ft 99.900 Ft	A SZMSZ-nek csak a Hátrémmel azonos tartalmú a közönségi megnevezésű lakások használatát szabályozza. A hátrémmel a használat nem zavarja a lakhatás megnevezésű helyiségek használatát.	előjárható	12.650 Ft + ÁFA	nincs	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/739-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
35728/17A/197	Práter u. 58.	166	udvari emelet	224.100 Ft	A Társasház SZMSZ-e szabályozza, hogy a külön tulajdonban a tulajdonosokat megilleti a bevonulást és a rendeltetés jogát, az nem gyakorolható az illető tulajdonos érdekeire. A külön tulajdonban álló helyiségekben tilos továbbá a szomszédok károsítását okozó tevékenységek elvégzése.	központos	39.216 Ft + ÁFA	nincs (a földszint hidrozónium)	rendben	https://pk.hu/ingatlan/740-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36118/A/25	Práter u. 67.	28	utcai pincesz	25.200 Ft	A Társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát. A hátrémmel a használat nem zavarja a lakhatás megnevezésű helyiségek használatát.	központos	4.928 Ft + ÁFA	nincs	rendben	https://pk.hu/ingatlan/741-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36116/A/5	Práter u. 69.	52	utcai fozó	56.160 Ft	A Társasház SZMSZ-e szabályozza, hogy a külön tulajdonban a tulajdonosokat megilleti a bevonulást és a rendeltetés jogát, az nem gyakorolható az illető tulajdonos érdekeire. A külön tulajdonban álló helyiségekben tilos továbbá a szomszédok károsítását okozó tevékenységek elvégzése.	rossz	23.087 Ft + ÁFA	nincs	rendben (vizára 2023.12.31. lejárt)	https://pk.hu/ingatlan/742-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36139/1A/1	Tomb u. 32-38.	30	utcai fozó	58.500 Ft	A Társasház SZMSZ-e az első oldalon már szabályozza a külön tulajdon használatát. Az általános viselkedési szabályoktól az az lakások róvól bevonulást tiltja meg. A Hátrémmel is csak általános engedélyt szabályozhat károsítás megakadályozása céljából.	központos	7.854 Ft + ÁFA	nincs (házközpont)	nincs	https://pk.hu/ingatlan/743-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36139/A/2	Tomb u. 40-46.	207	utcai fozó	239.650 Ft	A Társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza a külön tulajdon használatát. Az általános viselkedési szabályoktól az az lakások róvól bevonulást tiltja meg. A Hátrémmel is csak általános engedélyt szabályozhat károsítás megakadályozása céljából.	központos	30.791 Ft + ÁFA	nincs (házközpont)	nem hiányos	https://pk.hu/ingatlan/744-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36109/A0	Tomb u. 56.	9	utcai fozó	17.550 Ft	A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás megnevezésű nem zavarja, és nem okozhat károsítást az épületben.	központos	17.562 Ft + ÁFA	nincs	nincs	https://pk.hu/ingatlan/745-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	
36407/4/7/4	Ellős út 38-44. (44.)	46	utcai fozó	128.800 Ft	A Társasház SZMSZ-e a közgyűlés határozata alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatát megtilja. Megtilja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség, használat, használati módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás megnevezésű zavarja. Alapvetően csak a tevékenységek folytathatók.	kitűnő	17.562 Ft + ÁFA	nincs	rendben (nem hiányos)	https://pk.hu/ingatlan/746-jelemlék-pályázható-helyiség-üzlet	

M.F. KÉNYI 1

9

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):	Lósy I. u. 3 as. MU/2
Helyrajzi szám:	36128/2/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	123.00
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:	műhely
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
tartózkodó	2		
Wc	1		
konyha	1		
mosdó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Lósy L. utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül. A bérleménybe vezető lépcső stabil. A bérlemény két ráccsal védett bejárata van az utcáfrontról. A falak állapota megfelelő, a bejárat melletti falon nagyarányú vizesedés látható. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok láthatóak. A helyiség fűtését 3 db elektromos fűtőtest biztosítja. Vízételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 2 db komplett wc, 2 db kézmosó csapóal, 1 db mosogató csappal, 3 db hőtárolós olajkályha,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

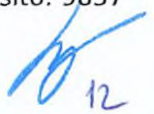
Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

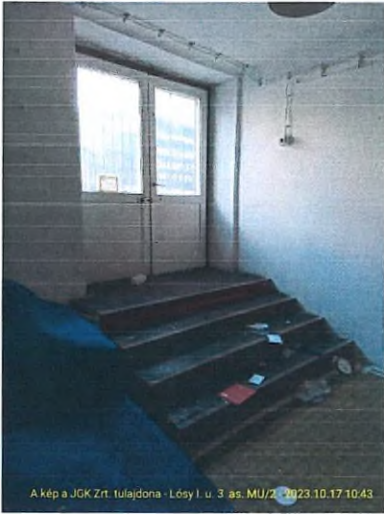
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

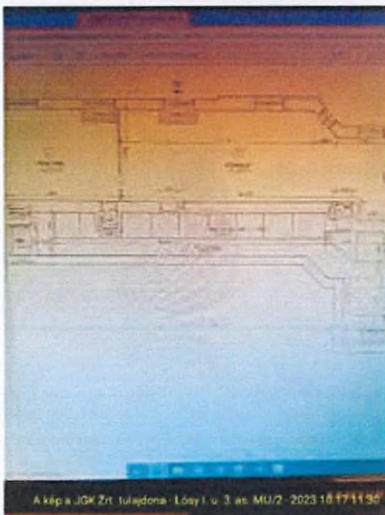
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben az előző tulaj ingóságai még megtalálhatóak.






FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
13



A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901709193	11939	Nincs kép
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901592034	7824	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902805737	0	
VILLANYÓRA	9902864333	921	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	989831	2	Nincs kép
VÍZÓRA	989835	42	

VÍZÓRA

989846

2



VÍZÓRA

989831/08

2



HŐMENNYISÉGMÉRŐ

Nincs

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

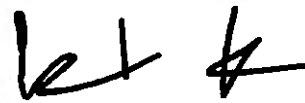
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



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):	Práter u. 30-32 Fsz. ÜZ/4
Helyrajzi szám:	35696/A/52
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.08.24
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	76.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
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 bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Eladótér	1		
Raktár	1		
Kézmosó	1		
Wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény műanyag szerkezetű bejárati ajtaja a Práter utcáról nyílik. A bejárati ajtó és a utcai kirakat üvegezett, jóállapotúak. A teljes bérlemény padlója járólappal burkolt, nem hiányos és nem repedt. A falak és a mennyezet állapotban megfelelő, vizesedés jelei nem látszanak rajtuk, viszont egy tisztasági festést ajánlott. A kézmosó és a wc helyiségben a fal kb 1,8 méter magasan csempézett, állapota megfelelő. A fűtés házközponti, a hőleadásról radiátorok gondoskodnak. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben, valamint van tűzvíz is. A bérlemény villanyórája a lépcsőházban található.

Berendezési tárgyak felsorolása:3 db radiátor, 1 db Gee klíma, 1 db kézmosó, 1 db komplett wc.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

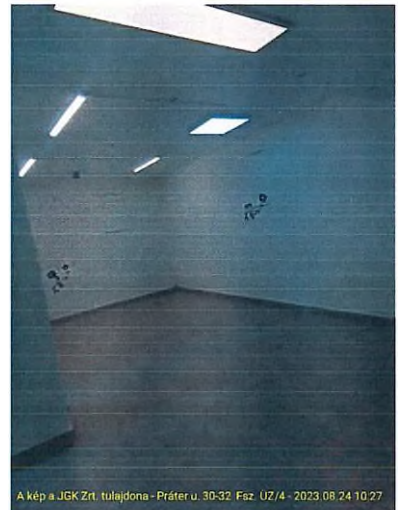
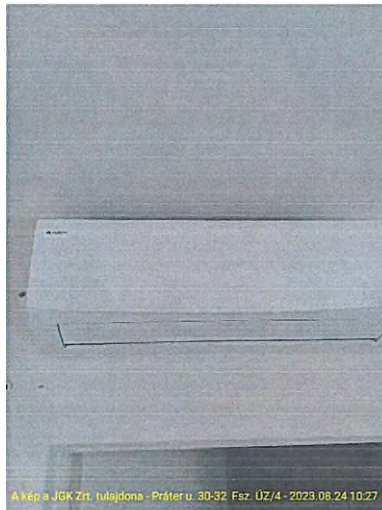
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben lom nem található.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
21



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32 Fsz. UZ/4 - 2023.08.24 10:28



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Práter u. 30-32 Fsz. UZ/4 - 2023.08.24 10:28

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901660147	6661	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	97170384	30	Nincs kép
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	97175253	2	
VÍZÓRA	2013 2117136	13	
VÍZÓRA	2013 2027447	85	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	2007307505	30959	Nincs kép

HŐMENNYISÉGMÉRŐ

68842259

28441



A villanyórával (9901660147) kapcsolatos megjegyzések: A villanyóra a lépcsőházban található egy villanyszekrényben.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A bérleményt a kulcsok nyitották.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Mezei Szilveszter.

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. 34 Fsz. H/5
Helyrajzi szám:	35709/A/5
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.06.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30.00
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:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Eladótér	1		
Tároló	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménynek két bejárata van, az egyik a ház belső udvarából, a másik pedig a Nagytemplom utca felől nyílik. A Nagytemplom utcai bejáratot egy vasredőny fedi. Az udvarról nyíló ajtó megfelelő állapotú. A padló mindkét helyiségben betonozott. A falakon salétromosodás látható, a mennyezet mindkét helyiségben jó állapotú. Ipari árammal rendelkezik a bérlemény. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó(használaton kívül), 1 db wc csésze (használaton kívül)

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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 - Práter u. 34. Faz. H/5 - 2023.06.29 09:20



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Faz. H/5 - 2023.06.29 09:20



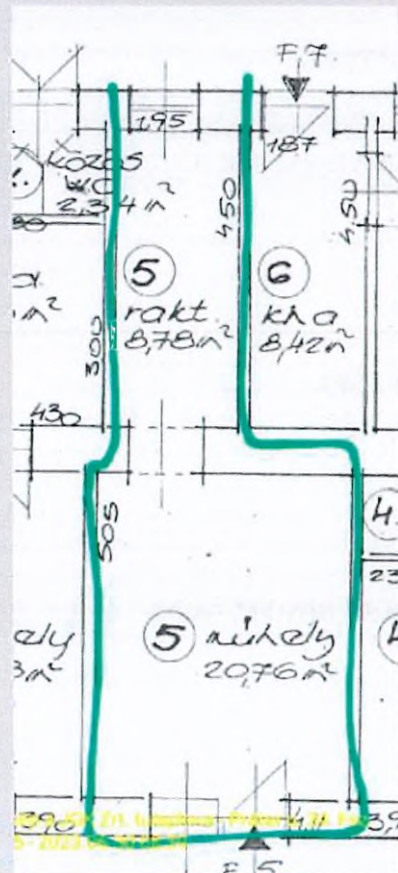
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Faz. H/5 - 2023.06.29 09:23



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Faz. H/5 - 2023.06.29 10:21



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 34. Faz. H/5 - 2023.06.29 10:21



[Handwritten signature]
30

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901964014	22	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	15338046	Nem megállapítható	Nincs kép
VÍZÓRA	15333046	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A bérleményt a kulcs nyitotta.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Tancsics Réka

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):	Práter u. 34 Fsz. H/8
Helyrajzi szám:	35709/A/7
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.04.21
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	32.00
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:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	3		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény az udvarról közelíthető meg egy rossz állapotú folyton keresztül, ami cserére szorul. A bérleménynek van kijárata a Nagy Templom utcára is, illetve van egy 7 m²- es tárolásra szolgáló galéria. A bérlemény első felében az aljzat járólap a hátsó raktárban pedig parketta, mindkettő kopott, de nem hiányos. A helyiség belső raktár része egy fa anyagú térelválasztóval van elválasztva. A falakon enyhe vizesedés, salétromosodás, hajszálrepedések láthatóak. A mennyezeten beázás nem látható. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása:1db kaputelefon,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

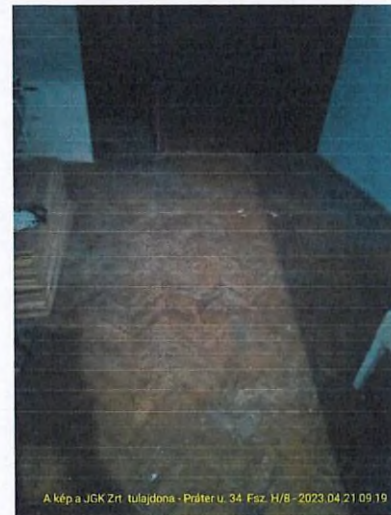
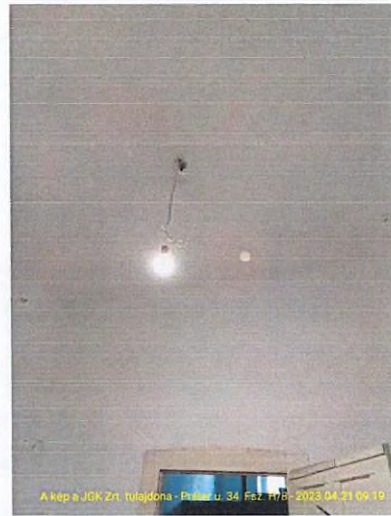
Nem történt egyéb átalakítás

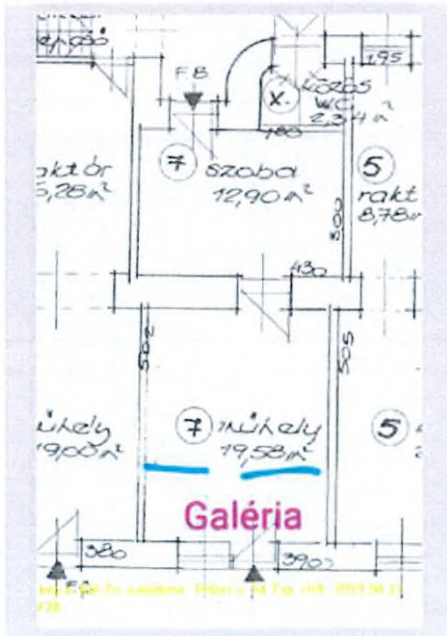
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:



A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben található ingóságok Joli Gábor tulajdonát képezik. Elmondása szerint a bérleti jog megszerzése folyamatban van.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901947618	12547	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	15332846	0	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját. Képviselőként a leendő bérlő írta alá.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Bandor Beáta



Joli Gábor szomszéd

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. 37 Fsz. UZ
Helyrajzi szám:	36291/A/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	46.00
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:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	műhely
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
eladótér	2		
iroda	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt egy fém rolón keresztül és egy felújítandó fa szerkezetű ajtón lehet megközelíteni. A helyiség bejárata előtt egy felújítandó lépcső található. A bérlemény aljzata szőnyegpadlóval burkolt, amelynek cseréje javasolt. Az irodákban kiszáradt ázás jelei láthatóak a falak alsó részén, vakolat hiányos, salétromos. Az irodák körülbelül 80% ban galériázottak, amelynek a lépcsője le van bontva, emiatt a mennyezet állapota nem volt látható. Az irodában a falak illetve a mennyezet jó állapotúak, tisztasági festése ajánlott. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csapteleppel, 1db elektromos Hajdu 5l- es vízmelegítő, 2 db radiátor (le van kötve a hálózatról)

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

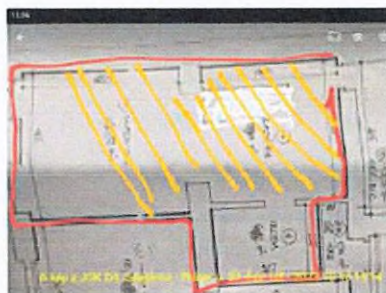
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:




A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Lom nincs.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901721501	22109	
GÁZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	870061		Nincs kép
GÁZÓRA	1300870061	0	
VÍZÓRA	9858601	6	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9407571	58	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (9407571) kapcsolatos megjegyzések: A vízóra vélhetően egy közös helyiségben van amelynek az ajtaját az itt lévő kulcsokkal nem tudtuk kinyitni.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Lakos Gabriella



Mosonyi Adrienn

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Práter u. 55 as. ÜZ
Helyrajzi szám:	36225/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	25.00
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:	bővített
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlet	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleményt egy felújítandó fa szerkezetű ajtón keresztül lehet megközelíteni. A helyiségbe egy stabil lépcső vezet le. A bérlemény utcafronti ablaka, egy felújítandó, fa szerkezetű. A helyiség járólappal burkolt, jó állapotú, nem repedezett, a fala részben csempével burkolt, jó állapotú, nem hiányos, a többi részének illetve a mennyezetnek tisztasági festése ajánlott. A bérlemény egybe lett nyitva a 2- es számú albetéttel. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A villanyóra a kapualjban található, a víz- és gázóra a 2- es albetétben.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

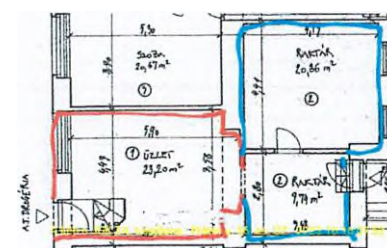
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Lom nem található



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



50

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901603902	89707	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902434528	19097	
GÁZÓRA	0300476584	11667	
VÍZÓRA	706553	1313	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902434528) kapcsolatos megjegyzések: Az 1-es és a 2-es albetétet méri. A kapualjban található a lépcső előtt.

A gázórával (0300476584) kapcsolatos megjegyzések: A 2- es albetétben található.

A vízórával (706553) kapcsolatos megjegyzések: A 2- es albetétben található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Lakos Gabriella



Mosonyi Adrienn

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. 55 as. RA/1
Helyrajzi szám:	36225/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.13
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	31.00
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:	Vannak
Funkció:	csatolva
Elhelyezkedés:	UDH (földszinti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	1		
wc	2		
előtér	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény bejárati ajtaja és külső nyílászárója fa szerkezetű felújításra szorul. A helyiség csatolva lett az 1-es albetéthez, és ezen keresztül lehet a 2-es albetétbe jutni. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, jó állapotú nem repedezettek. A falak és a mennyezet szintén jó állapotúak, de tisztasági festése javasolt. Az előtérben helyenként régebbi kisebb beázás jelei láthatóak. Víz és áramvétel van, fűtés nincs. A helyiség villanyórája a kapualjban található.

Berendezési tárgyak felsorolása:5 db kézmosó, 3db komplett WC



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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: Lom nincs a helyiségben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



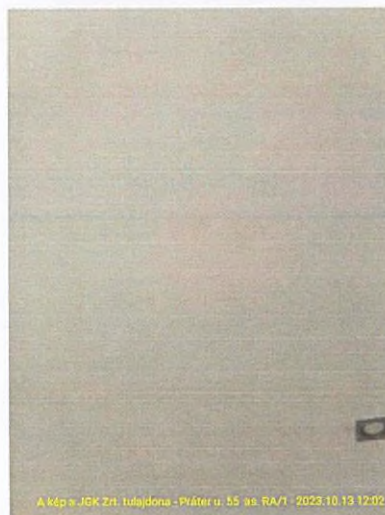
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



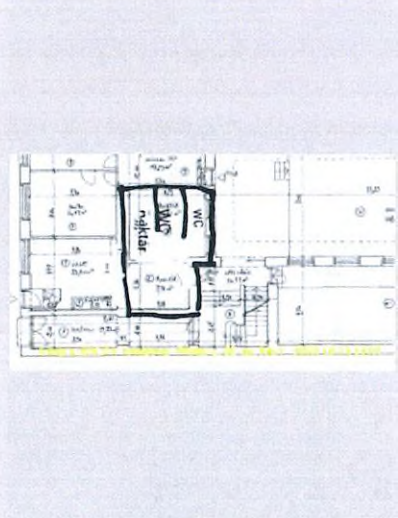
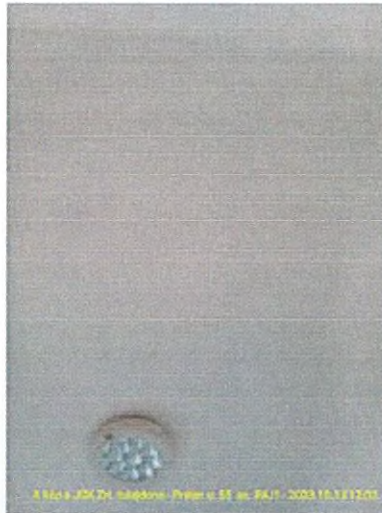
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01






A kép a JGK Zrt. tulajdona - Práter u. 55. sz. RA/1 - 2023.10.13 12:01



A handwritten signature in blue ink, followed by the number 57.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	9901603902	74783	Nincs kép
VILLANYÓRA	9902434528	19097	
GÁZÓRA	0300476584	11667	
VÍZÓRA	706553	1313	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9902434528) kapcsolatos megjegyzések: A villanyóra a társasház kapujában található, az 1-es és a 2-es albetétet méri.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kiadott kulcsok nyitották a bérleményt

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Lakos Gabriella

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):	Práter u. 58 XVII. IR
Helyrajzi szám:	35728/17/A/197
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2023.10.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	166.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	távhő
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UDH (emeleti)

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
wc	3		
kézmosó	1		
iroda	9		
raktár	2		
közlekedő	1		
konyha	1		
villanyelosztó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménybe a 16. emeletről vasráccsal lezárt felvezető lépcsősoron jutunk be. A lépcső járólappal burkolt, amely törött és néhol hiányos. A közlekedők, vécék, zuhanyzók, konyha és kézmosó járólappal burkoltak, amelyek helyenként repedtek és hiányosak. Az irodahelyiségek parkettázottak, régiek, vizesek, recsegnek, ajánlott a cseréjük. A belső ajtók régiek, nem zárnak, zár és kilincs nélküliek. Az ablakok mind előregedtek, cserére szorulnak. A bérlemény több helyiségében korábbi erőteljes beázás nyoma látható a földem irányából. A strangoknál és a ház szellőzőinél is erőteljes vizesedés és penész tapasztalható, a fal meg is van bontva. Az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges, áramvételi lehetőségről nem tudunk megbizonyosodni. Vízvételi lehetőség biztosított. Fűtés van, fali radiátorok gondoskodnak a hőleadásról.

Berendezési tárgyak felsorolása:14db radiátor, 1db kaputelefon, 2db zuhanytálca, 1db zuhany csappal. 4db mosdókagyló, 1db 3 tálcás mosogató.

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

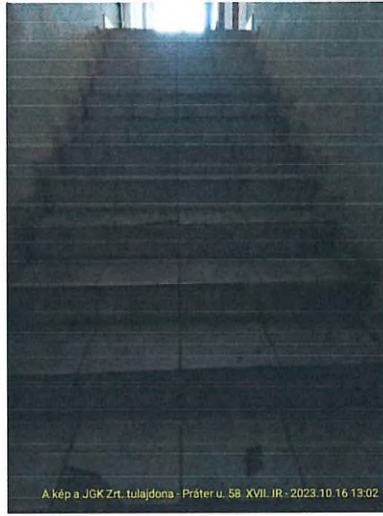
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

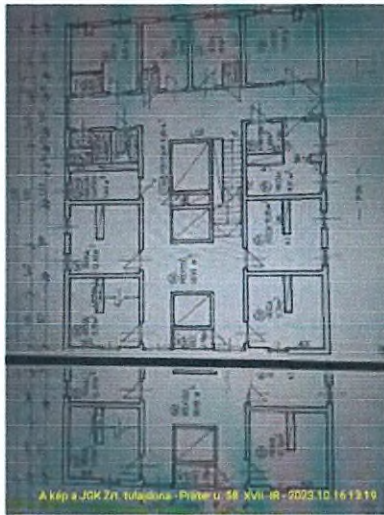
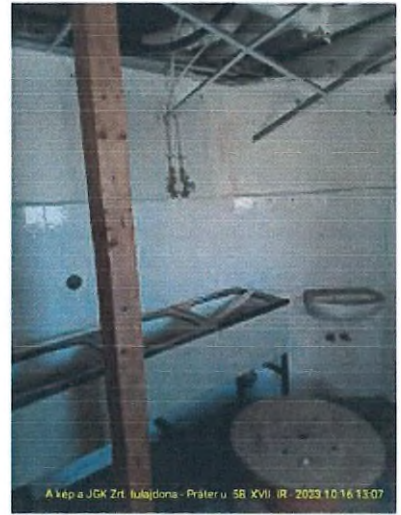
A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben kb 10m³ lom és hulladék található, valamint 18db egyedi azonosító nélküli hőmennyiség mérésére alkalmas eszköz.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL



[Handwritten signature]
63





[Handwritten signature]
65

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	Nincs		
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	503674	0	
VÍZÓRA	513850	0	
VÍZÓRA	829780	0	
VÍZÓRA	731796	1	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A vízórával (829780) kapcsolatos megjegyzések: A wc víztartálya felett van.

A vízórával (731796) kapcsolatos megjegyzések: Fent a mennyezetnél van.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	Nincs
Értesítési címe:	Nincs
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	Nincs

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőletében eljáró JGK Zrt. nevében:



Komlós Krisztián Sándor



Mezei Szilveszter

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. 67 Pi. MU/1
Helyrajzi szám:	36118/A/35
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	28.00
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:	felújítandó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	műhely
Elhelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérleménybe két felújítandó vas ajtón keresztül lehet bejutni. A helyiségben levezető lépcső stabil. A bérlemény aljzata beton, jó állapotú. A falakon, a mennyezeten salétromodás jelei láthatóak. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A helyiség villanyórája a társasház kapujában található.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csapteleppel, 1 db wc, 1 db elektromos vízmelegítő



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

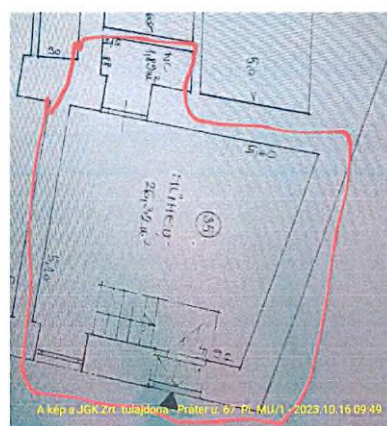
Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Lom nem található a bérleményben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





[Handwritten signature]
72

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9901952804	3680	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	160141255	6	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9901952804) kapcsolatos megjegyzések: A villanyóra a társasház kapualjában található.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres helyiség.

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtében eljáró JGK Zrt. nevében:



Lakos Gabriella



Mosonyi Adrienn

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. 69 Fsz. ÜZ/1
Helyrajzi szám:	36116/A/5
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	52.00
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:	romos
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
üzlet	1		
wc	1		
zuhanyzó	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Práter és a Fűvészkert utca sarkán található. A helyiség bejárati ajtaja és nyílászárói fa szerkezetűek felújításra szorulnak. A padlózat az összes helyiségben járólappal burkolt, több helyen repedezett, hiányos. A falak és a mennyezet vizes, salétromos, vakolathiányos. Az üzlettér mennyezetén egy nagyobb részen leomlott a vakolat. Áram és vízvétel van, fűtés nincs a helyiségben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db zuhanyzó csapteleppel, 1db komplett WC, 2db kézmosó csapteleppel

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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: Körülbelül 5 m³ lom és sirt található.

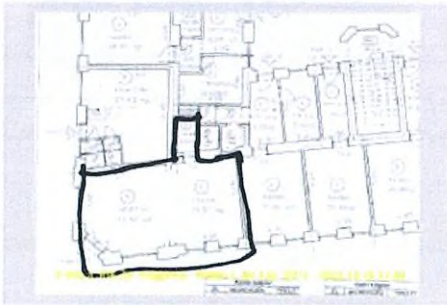


Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Bj' or similar, with a small '77' written below it.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





 78



A handwritten signature in blue ink, followed by the number 79.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9972434718	31769	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	1520043594	77	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kiadott kulcsok nyitották a bérleményt.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	

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

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mosonyi Adrienn



Lakos Gabriella

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):	Tömő u. 32-38 Fsz. UZ/1
Helyrajzi szám:	36139/1/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.06.28
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	30.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
közlekedő	1		
raktár	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a belső lépcsőházból közelíthető meg. A helyiség falain a festés közepes állapotú, enyhe elszíneződés, kisebb a használatból adódó kopások láthatóak. Vizesedésnek sem a mennyezeten, sem a falakon nincs nyoma. A linólemum kopott, de nem hiányos. Elektromos áram van, vízvételi lehetőség nincs a bérleményben. A helyiség mérőórája nem található a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása:3 db radiátor,

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

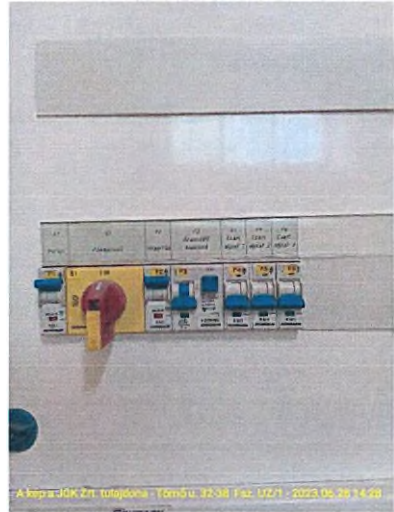
Nem történt egyéb átalakítás

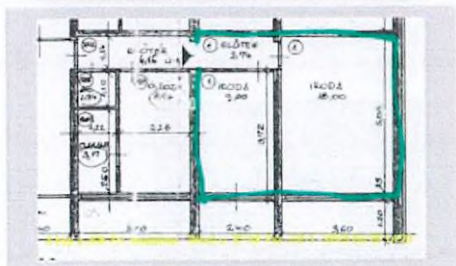
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérleményben a ház ingóságai megtalálhatóak.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Mérőóra nem leolvasható)	9901413061	145	Nincs kép
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	H506666	Nem megállapítható	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ (Hibakód: Mérőóra nem található)	60698007	3008	Nincs kép
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	R 23620008	138	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	R 23620031	55547	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	R 23620030	21775	

A villanyórával (9901413061) kapcsolatos megjegyzések: Lezárt helyiségben van, nem férünk hozzá.

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

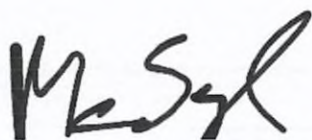
Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében 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):	Tömő u. 40-46 Fsz. UZ/2
Helyrajzi szám:	36139/4/A/2
Bérlemény típusa:	Helyiség
Dátum:	2023.04.17
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	207.01
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	közepes
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	raktár - irattár
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
iroda	6		
raktár	6		
közlekedő	3		
wc	2		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Jázmin utca és a Tömő utca közötti átjáróból megközelíthető, két műanyag szerkezetű jó állapotú ajtón keresztül, illetve a társasház folyosójáról is megközelíthető egy fém ajtón keresztül. A bérlemény közepes állapotú járólappal burkolt. A falak alsó részén vízesedés található, ami miatt a festés felpúposodott, lepergett. A falak minimális javítást és tisztasági festést igényelnek. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok láthatóak. Elektromos áram és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A közlekedő folyosótól vízcsőtörés miatt újra lett betonozva az aljzat.

Berendezési tárgyak felsorolása:1 db kézmosó csappal.12 db radiátor,



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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 közös képviselő elmondása szerint közösségi térnek szeretnék bérbe venni. A bérleményben lévő ingóságokat a lakók ajánlották fel erre a célra.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.51



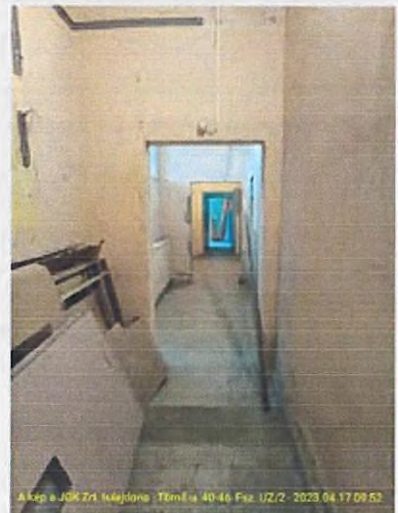
A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.51



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.52



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JGK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Faz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.53



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.54



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.54



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.54

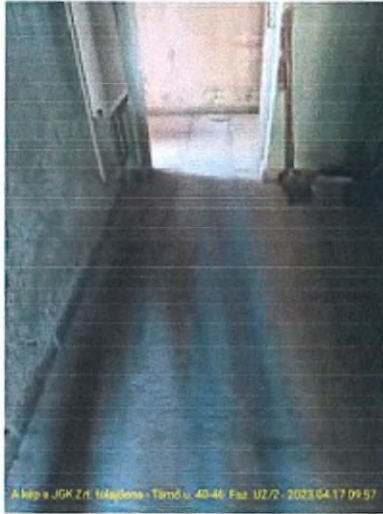


A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.54



A kép a JOK Zrt. tulajdona - Tömő u. 40-46. Fsz. UZ/2 - 2023.04.17.09.55

A handwritten signature in blue ink, followed by the number 24.



[Handwritten signature] 95

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

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

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény egyik műanyag és a fém bejárati ajtóját. A bérlemény egyik helyiségét nem nyitotta a kapott kulcs.

Az ingatlanhasználó adatai:

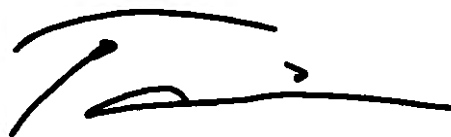
Név:	Nincs
Értesítési címe:	Nincs
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	Nincs

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

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőjében 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):	Tömő u. 56 Fsz. UCH
Helyrajzi szám:	36109/A/0
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	
Dátum:	2023.10.16
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2023. évi tervszerű bérlemény ellenőrzés.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	9.00
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:	Vannak
Funkció:	iroda
Elhelyezkedés:	UCH

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
raktár	1		
galéria	1		
wc	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A bérlemény a Fűvészkert utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fém ajtón keresztül. A bérleménybe felvezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, nagyarányú vizesedés nem észlelhető. A mennyezeten kiszáradt beázási nyomok nem láthatóak. A bérlemény teljes területe galériázott. A galériára felvezető lépcső stabil. A wc a galérián található. Vízételi lehetőség van (de a főcsap el van zárva) és elektromos áram nincs a bérleményben.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1 db mosdó csappal, 1 db komplett wc, 1 db Hajdú 10l. vízmelegítő



ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

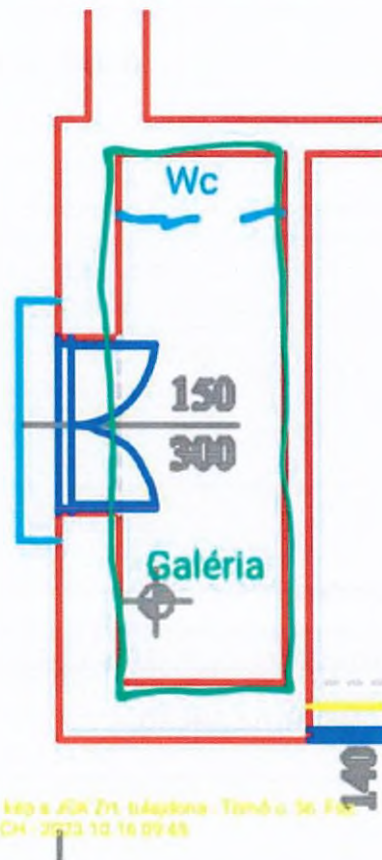
A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: Egy íróasztal található a bérleményben.

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9973821186	4656	
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

[Handwritten signature]
103

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A kapott kulcs nyitotta a bérlemény bejárati ajtaját.

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:	
Értesítési címe:	
E-mail címe:	Nincs
Telefonszáma:	

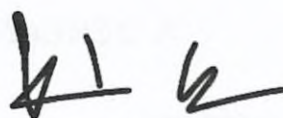
A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.

A bérlő / átvevő az aláírást megtagadta. A megtagadás oka: Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:



Mezei Szilveszter



Komlós Krisztián Sándor

BIRTOKBA VÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv bérlemény birtokba vételről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	Üllői út 38-44 (44) Fsz. ÜZ/3
Helyrajzi szám:	36402/4/D/4
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az üresedés oka:	leadta
A bérlő / átadó neve:	TAJVAND KFT. képviselőtestületében Selymes-Stockdale Erzsébet
Dátum:	2023.10.19

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	46.00
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	házközponti
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Ingóságok:	kiürített
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCH

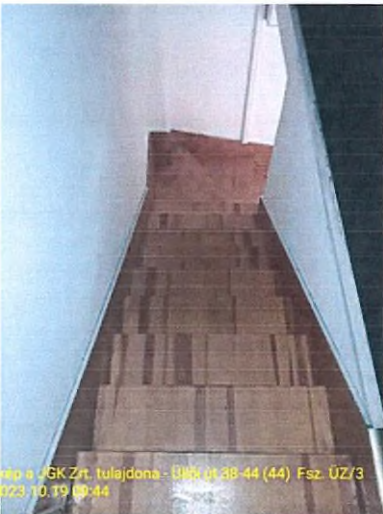
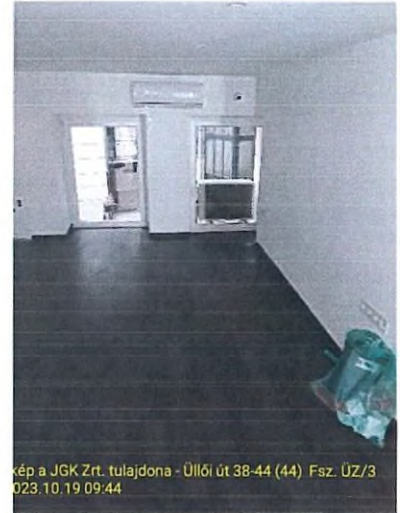
A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
Előtér	1		
wc	1		
iroda	1		
galéria	1		

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A helyiség kitűnő állapotban van. A hátsó kijáráshoz nincs kulcs. A mosdóban van egy vízóra, ami 1995-ös. A nyilvántartásunkban nem szerepelt.

Berendezési tárgyak felsorolása: 1db kézmosó csapteleppel 1db komplett wc 2db klíma 4db fali radiátor

FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9900456925	11653	 <small>Ép a JGK Zrt. tulajdona - Üllői út 44-44 (44) Fsz. UZ/3 772 10 19 09 17</small>
GÁZÓRA	Nincs		
VÍZÓRA	037793/95	239	 <small>Ép a JGK Zrt. tulajdona - Üllői út 44-44 (44) Fsz. UZ/3 772 10 19 09 49</small>
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

A villanyórával (9900456925) kapcsolatos megjegyzések: Az óra a 44.sz.lépcsőházban található

A vízórával (037793/95) kapcsolatos megjegyzések: nem nyilvántartott, nem hiteles

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: A helyiséget kiürítve 1db kulccsal birtokba vettük .

A bérlő / átadó adatai:

Név:	TAJVAND KFT. képviseletében Selymes-Stockdale Erzsébet
Értesítési címe:	[REDACTED]
E-mail címe:	[REDACTED]
Telefonszáma:	[REDACTED]

Tudomásul veszem, hogy az ingatlan leadásáig a közüzemi díj, bérleti-, illetve használati díj fizetése, valamint a helyiségben felhalmozódott lomok kiürítési költségei engem terhelnek. Kijelentem, hogy a fentiekben részletezett díjakat jelen jegyzőkönyv aláírásának napjától számított 30 napon belül megfizetem.

Köteles vagyok 15 napon belül a közműszerződéseket megszüntetni a szolgáltatókkal.

A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az abban foglaltakat magamra nézve kötelezőnek elismerem.



A bérlő / átadó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviseletében eljáró JGK Zrt. nevében:



Merena Attila



Boóz Károly

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

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

A Kiíró jogosult a versenyzetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyzetési 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-berbeadasi-palyazatok>)

Jogviszony jellege:

Határozott idejű (legfeljebb 5 év), amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérli 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. december 27. 23⁵⁹

A pályázat benyújtásának határideje:

2023. december 27. 16⁰⁰

**A pályázattal kapcsolatban további információ Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Helyiséggazdálkodási Iroda**

Tel.: +36-1-216-6962

A helyiségek megtekinthetők:

2023. november 15. - 2023. december 27. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Ingatlanszolgálati Irodában személyesen vagy a +36 1 210 4928, +36 1 210 4929 telefonszámokon.

Hendrik 3

A pályázat bontásának várható időpontja:
A pályázatok bontásának helye:

2023. december 28. 8⁰⁰-tól
1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35.

Az ajánlattevő (vagy meghatalmazottja) a pályázat bontásán jelen lehet.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2024. február 29.

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
							Aram	Gáz	Víz	
36128/2/A/4	Lósy Imre u. 3. (Molnár F. tér 3.)	123	utcai fszt.	162.360 Ft	közepes	30.627 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/134-jelenleg-palyazhato-helyiseg-iroda-raktar-uzlet
35696/A/52	Práter u. 30-32.	76	utcai fszt.	212.800 Ft	jó	25.080 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/135-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
35709/A/5	Práter u. 34.	30	utcai és udvari fszt.	48.000 Ft	felújítandó	10.110 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/136-jelenleg-palyazhato-helyiseg-raktar-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
35709/A/7	Práter u. 34.	32	udvari fszt.	42.240 Ft	közepes	10.784 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben (vizóra 2023.12.31. lejár)	https://jgk.hu/ingatlan/137-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
36291/A/4	Práter u. 37.	46	udvari fszt.	88.320 Ft	felújítandó	12.650 Ft + ÁFA	rendben	rendben	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/138-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
36225/A/1 és 36225/A/2	Práter u. 55.	25 + 31	utcai fszt. udvari fszt.	99.900 Ft	közepes	folyamatban	nincs	rendben	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/139-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
35728/17/A/197	Práter u. 58.	166	udvari emeleti	224.100 Ft	közepes	29.216 Ft + ÁFA	külön mérővel nem rendelkezik, felsz. szűkséges	nincs (házközpontú)	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/140-jelenleg-palyazhato-helyiseg-pince-raktar-uzlet
36118/A/35	Práter u. 67.	28	utcai pince	25.200 Ft	felújítandó	4.928 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben	https://jgk.hu/ingatlan/141-jelenleg-palyazhato-helyiseg-pince-raktar
36116/A/5	Práter u. 69.	52	utcai fszt.	56.160 Ft	romos	23.087 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben (vizóra 2023.12.31. lejár)	https://jgk.hu/ingatlan/142-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
36139/1/A/1	Tömő u. 32-38.	30	utcai fszt.	58.500 Ft	közepes	7.854 Ft + ÁFA	rendben	nincs (házközpontú)	nincs	https://jgk.hu/ingatlan/143-jelenleg-palyazhato-helyiseg-iroda-raktar
36139/4/A/2	Tömő u. 40-46.*	207	utcai fszt.	239.050 Ft	közepes	30.791 Ft + ÁFA	külön mérővel nem rendelkezik, felsz. szűkséges	nincs (házközpontú)	nem hiteles	https://jgk.hu/ingatlan/37-kiado-helyiseg-pince-raktar
36109/A/0	Tömő u. 56.	9	utcai fszt.	17.550 Ft	közepes	folyamatban	rendben	nincs	nincs	https://jgk.hu/ingatlan/144-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
36402/4/D/4	Üllői út 38-44. (44.)	46	utcai fszt.	128.800 Ft	kitűmő	17.562 Ft + ÁFA	rendben	nincs	rendben (nem hiteles)	https://jgk.hu/ingatlan/145-jelenleg-palyazhato-helyiseg

Kíró 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 átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérszámítás lehetőségét ezért kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és joggal nem téríti meg.

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

A pályázónak a helyiségben található közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia 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 **veszélyhelyzet ideje alatt az egyetemes szolgáltatásra jogosultak körének meghatározásáról** szóló 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 szolgáltatásként, az egyetemes szolgáltatásra vonatkozó kedvezmények (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.

Kíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele 1 havi (a táblázat 5. (Minimális Nettó havi bérleti díj megnevezésű) oszlopában feltüntetett minimális nettó havi bérleti díj + ÁFA mértékével megegyező összegű) ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nyertes ajánlattevőknek visszaautalásra kerül.

* 2/A. A pályázat benyújtására és a bérleti díjra vonatkozó különleges szabályok a Tömő u. 40-46. sz. alatti 36139/4/A/2 helyiség

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 6/A. §-a, Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozatának 3.2. pontja, valamint a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 306/2023. (V. 10.) számú határozata alapján a Társasház közossége (a helyiség bérbevételére vonatkozó közgyűlési döntés alapján), a társasházban tulajdonnal rendelkező magánszemélyek, valamint a társasházban bérleti szerződéssel rendelkező magánszemélyek esetében (amennyiben az eredeti áron nincs érvényes ajánlattevő) a minimális bérleti díj összege a közös költség összege, azaz 30.791 Ft/hó + ÁFA azzal kikötéssel, hogy a bérletményben nem folytatható semmilyen profitorientált kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység, továbbá nem fogadható be oda gazdasági társaság vagy egyéb bármely jogszabály alapján alapított szervezet. A Társasház képviselőiben a közös képviselő, a társasházban tulajdonos vagy bérelő magánszemély részére engedélyezett tevékenység a raktározás és a házban lakók részére közösségi tér kialakítása, hobbi tevékenység végzése.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) 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 Kíró a 2. pontban körülírt helyiségeket adja bére a nyertes ajánlattevők részére.

Kíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (maximum 5 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérelő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2025. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiségek minimális bérleti díjai a 2. pontban feltüntetett táblázatban találhatók. 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 költségét a Bérlet viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt.

Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékkerem, 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:

Lósy Imre u. 3. (Molnár Ferenc tér 3.)	A Társasház SZMSZ-e már a közgyűlési előírások között szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását, illetve a tiltásokat. A közgyűlés nyugalmat zavaró tényezőket megtiltását meghozó hatósági felhívást követő harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A nem lakás céljára használható helyiségek tekintetében hozzájáruló határozat is meghozható. Az SZMSZ-hez tartozó Házi rend a elsősorban a hanggal kapcsolatos tevékenységeket tiltja meg.
Práter u. 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 nyugalmát zavarja. Ilyen tevékenység végzéséhez a közgyűlés harminc napon belül tiltó határozatot hozhat.
Práter u. 34.	A társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza miszerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatát nem zavarhatja a lakhatás nyugalmát. (Pl. zaj-és rezgésvédelem.)
Práter u. 34.	A társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza miszerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatát nem zavarhatja a lakhatás nyugalmát. (Pl. zaj-és rezgésvédelem.)
Práter u. 37.	A SZMSZ-nek csak a Házi rend része tartalmazza a közösségi együttéléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házi rend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. (Pl. az ének és zene gyakorlása)
Práter u. 55.	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja.
Práter u. 58.	A Társasház SZMSZ-e szabályozza, hogy a külön tulajdonban a tulajdonosokat megilleti a használat és a rendelkezés joga, ez nem gyakorolható a többi tulajdonostárs sérelmére. A külön tulajdonban álló helyiségekben tilos továbbá a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alatt lévő tevékenység, illetve szexuális és erotikus áruk forgalmazása és az ezzel kapcsolatos tevékenység.
Práter u. 67.	A Társasház SZMSZ-e nem rendelkezik a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás célú helyiségek használatáról, csak a Házi rendben vannak általános szabályok lefektetve. Tilos olyan tevékenység folytatása, ami zajjal jár, a többi tulajdonostárs nyugalmát zavarja. Meg kell tenni minden intézkedést, hogy a vele együtt lévő másik személy is betartsa a szabályokat.
Práter u. 69.	A Társasház rövid SZMSZ-e általános szabályok vannak benne lefektetve nem tartalmaz sem a közös, sem pedig a külön tulajdonra vonatkozó használati szabályozást.
Tömő u. 32-38.	A Társasház SZMSZ-e az első oldalon már szabályozza a külön tulajdon használatát. Az általános viselkedési szabályokon túl, az lakások rövid távú hasznosítását tiltja meg. A Házi rend is csak általános együttélési szabályokat határoz meg. (Pl. hangos éneklés, zenehallgatás és kiabálás tilalmát.)

Tömő u. 40-46.	A Társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza a külön tulajdon használatát. Az általános viselkedési szabályokon túl, az lakásos rövid távú hasznosítását tiltja meg. A Házirend is csak általános együttélési szabályokat határoz meg, (Pl. hangos éneklés, zenehallgatás és kiabálás tilalmát.)
Tömő u. 56.	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja.
Üllői út 38-44. (44.)	A Társasház SZMSZ-e a közgyűlés hatáskörébe utalja a nem lakás céljára helyiségek használatát, hasznosítási módját. Megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség, használata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja. Alapvetően csendes tevékenység folytatható.

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 versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevők:

- 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 ilyenmel rendelkezik.
- az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- 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.)
- 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.)
- az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincs folyamatban.
- 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.
- az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végeleszámlálás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

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

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

Az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció I. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kíró (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 előtűnik előtűnik aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kéjgye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtűnik aláírásának ismerte el, illetve a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalmazza az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;

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

7. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlati határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

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

9. A pályázatok „bontása” / összesítése:

A pályázati ajánlatok „bontását” a Bonyolító végzi 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 jelenléttük 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 félkért személyek aláírásukkal hitelesítik.

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelöltől 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 járulékok és egyéb, az államháztartás más alrendszereivel 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) biztosítékkadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke a minimum árát nem éri el,

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

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

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

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

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

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak a bontástól számított 60 napon belül van lehetősége. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirtetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

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

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

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
- a pályázó(k) által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

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

Az egyes részszerpontok:

1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)

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

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj:

A részszerpont súlyszáma: 9.

- legalább a 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 annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj összegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részpont 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.

A Társasház közössége (a helyiség bérebevételére vonatkozó közgyűlési döntés alapján), a társasházban tulajdonnal rendelkező személyek, valamint a társasházban bérleti szerződéssel rendelkező személyek által benyújtott pályázat abban az esetben rangsorolható első helyre, amennyiben az elsődleges, a jelen Pályázati felhívás 2. pontjában meghatározott minimális bérleti díj alapján nem került érvényes pályázat benyújtásra.

A jelen Pályázati felhívás 2/A. pontja szerinti feltételek mellett, a Társasház közössége (a helyiség bérebevételére vonatkozó közgyűlési döntés alapján), a társasházban tulajdonnal rendelkező személyek, valamint a társasházban bérleti szerződéssel rendelkező személyek által benyújtott pályázat abban az esetben rangsorolható első helyre, amennyiben az elsődleges, a jelen Pályázati felhívás 2. pontjában meghatározott minimális bérleti díj alapján nem került érvényes pályázat benyújtásra.

Amennyiben azonos bérleti díj ajánlattal több pályázat is benyújtásra kerül (a társasház közössége, egy vagy több magántulajdonos, illetve bérlő nyújt be érvényes pályázatot) közöttük az alábbi szempontok alapján kerül kiválasztásra a nyertes, illetve kerülnek rangsorolásra:

1. sorban rangsorolt: a társasház
2. sorban rangsorolt: az épületben tulajdonnal rendelkező magánszemély
3. sorban rangsorolt: a társasházban bérleti jogviszonnyal rendelkező lakó.

Több bérlő és lakó között a benyújtás időpontja határozza meg a 2. és 3. sorrendben történő rangsorolást.

12. Összeférhetetlenség

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

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

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- a.) nem érkezett ajánlat,
- b.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,

- c.) az ajánlatok bírálata során a Bonyolító megállapította, hogy az összes ajánlat érvénytelen,
d.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyonyüyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2024. február 29. 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 Kiírót illeti 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 megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával egyeztetni szükséges.

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

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

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

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

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

Budapest, 2023. november 15.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

dr. Szirti Tibor s.k.

vagyongazdálkodási igazgató



Mellékletek:

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. Alírási 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, Őr utca 8.; cég száma: 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 módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

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

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

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

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

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

A bérleti jogviszony vége:

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

Amennyiben a **Bérlőnek** nincs a **Bérbeadó** önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a **Bérbeadó** szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy **Bérlő** a **Bérbeadó** szervezettel kötött megállapodás útján a jelen szerződésben foglalt azonos feltételek mellett – ide értve a bérleti jogviszony időtartamát is – jogosult a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a **Felek** hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a **Bérbeadó** jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

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

9. **Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat Bizottsága a/2024. (.....) 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 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 a **Bérlőnek**. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgy hónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári 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 A szerződés kötésekor,- Ft/hó + ÁFA, évente a díja:

Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a **Bérbeadó** közöl a **Bérlő** felé. Amennyiben a **Bérlő** a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában,- Ft/hó + ÁFA.

Áramdíj /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Gáz szolgáltatás díja /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

Fűtésszolgáltatás /változó/ A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

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

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

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

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

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

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

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

VI. Óvadék:

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

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

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

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

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

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

24.

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

b.) **Bérlőt** terhelik

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

b.b.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezeték, 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 vezeték, 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 vezeték, 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 portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a **Felek** külön megállapodásban eltérhetnek.

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

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

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

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

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

- a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről, működésével összefüggő hatósági engedélykészszerzéséről, valamint
- ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- 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 engedélykészszerzés (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. Bérló 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 **Bérló** felel.

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

IX. A kézbesítés szabályai:

42. Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán vagy a hivatali / cégkapun keresztül. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérló** 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 a Bérbeadóhoz, az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

43. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át 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 Bérló 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 **Bérló** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

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

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

- 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 bérleményben 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 **Bérlo**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlo, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlo** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlo 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 **Bérlo** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlo az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A Felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlo** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlo 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 Bérlo ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlo által elhagyottnak tekintik, azokkal a Bérbeadó szabadon rendelkezhet. **Bérlo** 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 (Ltv.), 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 kizárólagos illetékességét kötik ki.

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

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

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

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

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

61. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (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 (négy) példány a **Bérbeadó**t, 1 (egy) példány a **Bérlő**t illeti.

Kelt: Budapest,

.....
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi
Önkormányzat**
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője