

016/1-117/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

10. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj szerződésének módosítására**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezett: 2024 JUL 25.	Szám: 02/226-11/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérlő bérleti szerződés módosítási javaslatai
2. számú melléklet: Állapotfelvevési jegyzőkönyv
3. számú melléklet: Egységes szerkezetű bérleti szerződés tervezet

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, József krt. 33.** szám alatti, 36687/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 687 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 25 db albetét található, amelyből 2 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A bérlemény a József körütről közelíthető meg a főbejárati biztonsági ajtón keresztül. A bérlemény még rendelkezik két hátsó bejáratral, egy udvari és egy utcafrontival. A bérlemény teljes területe meleg burkolattal fedett. A falak, a mennyezet karbantartottak, jó állapotúak. A bérleményhez tartozik még egy használatban lévő pincehelyiség is, ami csak a bérleményből közelíthető meg. A bérlemény fűtését egy Weismann gázkazán által 20 darab radiátor biztosítja. A bérlemény gázórája a társasház pincéjében található. A bérlemény légkondicionált.

Az **OTP Bank Nyrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, KSH törzsszáma: 10537914-6419-114-01, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli Farkas László ügyvezető igazgató és Gazsi András igazgató) – illetve korábban a jogelődjei – a helyiség bérlője az 1964. március 1. napján kelt bérleti szerződés szerint, határozatlan időre **iroda** (bankfiók) tevékenység céljára.

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

Díjővezet	Nettó havi alapidíj Ft/m <sup>2</sup>	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Havi nettó bérleti díj Ft
2	2.000	UCH	1,2	687	Nagy	0,9	4	Jó	1,2	1.786.200

ÉRKEZETT

2024 JUL 25.

Bopa



A jelenlegi bérleti díj összege **578.188,- Ft/hó + ÁFA**, a bérleti szerződés még közös költség fizetési kötelezettséget nem tartalmaz. A bérleményt terhelő (vízórás) közös költség Önkormányzat által jelenleg fizetendő összege 165.230,- Ft/hó.

Bérlő a vonatkozó jogszabályi megfelelésük biztosítása érdekében kérte az együttműködésünket, először 2023. év végén.

Az Intézmény működése szempontjából a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról szóló 2014/59/EU irányelv (a továbbiakban: BRRD), és a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről szóló 2014. évi XXXVII. törvény („Szanálási törvény”) alapján, a megállapodásokban foglalt szolgáltatások jellege következtében, olyan szerződéseként kerültek azonosításra Intézményük által, amelyeknek meg kell felelniük a jogszabályi és az Intézmény megfelelőségét ellenőrző Magyar Nemzeti Bank (rövidítve: MNB) szanálhatósági elvárásainak. Az irányadó elvárásokat megfogalmazó Európai Bankhatóság (rövidítve: EBA) szanálhatósági iránymutatásával (EBA/GL/2022/01) összhangban, a BRRD és a Szanálási törvény hatálya alá tartozó Intézményként kötelezettségük biztosítani, hogy a szolgáltatási szintű megállapodások (SLA, vagy service level agreements) szolgáltatásnyújtásra és az árképzésre vonatkozó feltételei ne módosuljanak kizárólag az Intézmény (vagy a kapcsolt vállalkozása) elleni szanálási intézkedés következtében. A fentiek értelmében, a jelenlegi megállapodások (bérleti szerződések) további szerződéses rendelkezésekkel (jogi klauzulákkal) való kiegészítésére van szükség, amelynek végrehajtására és egyúttal a módosított szerződések hatályba léptetésére legkésőbb 2024. év során sor kell kerülnön. A megkereséssel egyidejűleg saját szerződéstervezetet küldtek.

Válaszlevelünkben a bérlőt tájékoztattuk arról, hogy a bérleti szerződések aktualizálására abban az esetben van lehetőség, ha az az Önkormányzat jelenlegi szabályozásaival összhangban kerül módosításra és nem csak az általuk kért rendelkezésekkel kerül kiegészítésre. A vonatkozó önkormányzati rendeleti szabályzásokról és Képviselő-testületi határozatokról tájékoztattuk, a főbb változásokat kiemeltük, és a bérleti szerződés tervezetet továbbítottuk.

A bérlő és a JGK Zrt. képviselőinek többszöri írásbeli és szóbeli egyeztetést követően került letisztázásra az előterjesztés 1. számú mellékletben található tervezet.

Az egységes szerkezetű bérleti szerződés tervezet nagyrésztében közös nevezőt sikerült találni, több újonnan létrejövő kötelezettséget elfogadtak, különös tekintettel:

- Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 14. § (2) bekezdése alapján **a bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését.**
- **Bérlő elfogadja, hogy a bérleti díj és közüzemi költségek mellett a közös költség fizetési kötelezettség is terheli.**

Azonban néhány pontban módosítási javaslatot tettek, az alábbiak szerint:

- **A bérleti díj mértékére javasolják a 2024. évi bérleti díj összegét (578.188,- Ft/hó + ÁFA) alkalmazni.**

Indoklás: az elmúlt évtizedekben folyamatosan végeztek az ingatlanban értéknövelő beruházásokat, a 2016. évi bankfióki felújítás értéke meghaladta a 91,6 Milliő Ft-ot. Ebből az összegből 12 Milliő Ft kizárólag a bérleményi területen kívüli társasházi közös területek értéknövelő beruházásait tartalmazzák. Az elvégzett munkákról részletes tájékoztatást csatolták.

- **365 napos felmondási időt szeretnének kikötni a bérleti szerződésben.**

Indoklás: A Bank által végzett felújítási munkák volumene is szemlélteti, hogy tárgyi helyszínen működő Bankfiókkal továbbra is hosszú távon terveznek. Egy esetleges



bérbeadói 30 napos felmondás komoly nehézségeket okozna egy új bérleményi helyszínnel történő helyettesítéssel, így a bérleti szerződés felmondására bérbeadói oldalról 365 napos rendes felmondási jog rögzítését kérik.

- **A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján szükséges közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattól kérnek eltekinteni.**

Indoklás: A Felek között fennálló 60 éves múltra visszatekintő bérleti jogviszonyra tekintettel kérik törölni a Bérlő általi közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírásának kitételét.

- A bérleti díj mértékét a számított bérleti díj 50 %-ánál alacsonyabb összegben nem javasoljuk meghatározni (különös tekintettel a helyiség frekvenciájára), a bérleti díj mértékét a számított bérleti díj 50 és 75 %-a (nettó 893.100,- Ft és 1.339.650,- Ft + ÁFA + közüzemi díjak) között javasoljuk meghatározni. A bérlő ugyan folyamatosan karbantartja a helyiséget, az állagmegóvás érdekében mindent megtesz, ám a beruházásainak jelentős részére a tevékenysége miatti biztonsági intézkedéshez, másik része a brandje szerinti megjelenéshez kapcsolódik. Ezek nem a bérbeadó kötelezettségi körébe tartozó munkálatok, ezek bérbeszámítás útján történő megtérítésére nincs jogszabályi kötelezettség, lehetőség.
- A felmondási időt mindkét fél esetében 180 napban javasoljuk meghatározni. A 365 napos felmondási idő az Önkormányzat részéről jelentős előre gondolkodást igényelne, és a területre vonatkozóan az elmúlt évtizedekben nem volt projekt megvalósítási igény. Az Önkormányzat számára a bankfiók stabil bérbeadást jelent, rendes felmondásra vélhetően nem fog sor kerülni, ellenben, ha a bérleti jogviszony felmondása az Önkormányzat részéről megtörténik, akkor a 365 napos felmondási idő nagyon hosszú.
- A közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattól való eltekintést nem javasoljuk. Nem látunk olyan körülményt, amely indokolná, hogy a szokásos eljárási rendtől eltérjen az Önkormányzat, még akkor is, ha vélhetően nem fog sor kerülni a bérlő tartozására, vagy a magatartása miatti bérleti jogviszony felmondására.

**Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 687 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség jelenleg is fennálló bérleti szerződésének egységes szerkezetbe történő foglalásához az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, KSH törzsszáma: 10537914-6419-114-01, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli Farkas László ügyvezető igazgató és Gazsi András igazgató) bérlővel az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal. Kérjük, hogy a döntés során az előterjesztésben foglaltak szerint döntsön a bérleti díj mértékéről, a felmondási időről, valamint a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalásának kötelezettségéről vagy elengedéséről.**

## II. A betérjesztés indoka

A bérlővel fennálló bérleti szerződés feltételeinek kiegészítésére irányuló kérelem elbírálása a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik. A bérlői kérelemmel kapcsolatos döntés meghozatalára jogszabályi határidő nincs, azonban a tulajdonosi döntés meghozatala a kérelem benyújtását követő legrövidebb időn belül indokolt.

## III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tárgyi helyiség bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása mindenképpen pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bevételének teljesülését.

## 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 3.1.3.1. alpontja alapján a



Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról valamint a 3. pont 3.1.15.1. alpontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Rendelet 3. § a) pontja alapján a helyiségbér alapjául az értéktérkép alapján számított beköltözhető forgalmi érték szolgál.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozat (továbbiakban: Kt. határozat) 3. pontja értelmében a Kt. határozat II. fejezetében szereplő paraméterek alapján történik a bérleti díj meghatározása.

A Kt. határozat 3.3. pontjai szerint a nemzeti vagyonról szóló törvény alapján versenyeztetési eljárás mellőzésével bérbeadható helyiség esetében a fizetendő bérleti díj meghatározható a 3. pontban foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően, különösen amennyiben a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett. 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 összeg az alacsonyabb.

A Rendelet 28. § (1) bekezdése alapján *a szerződés módosítás akkor írható alá, ha a bérlő az e rendeletben, vagy a bérbeadó döntésében foglalt fizetési kötelezettségét az Önkormányzattal, a vagyongazdálkodással, a bérbeadó szervezettel szemben teljesítette és azt hitelt érdemlően igazolta.*

A Rendelet 28. § (2) bekezdése alapján *ha a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérleti szerződés kiegészítésére, módosítására, a megállapodás megkötésére a 18. § (1) bekezdése szerinti határidőket kell alkalmazni, amelyet a bérlővel közölni kell.*

A Rendelet 18. § (1) bekezdése értelmében *a bérlő számára a szerződés megkötésére a bérbeadói döntésről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapot, közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére további 15 munkanapot magában foglaló határidőt kell szabni, amelyet a kijelölt bérlővel közölni kell. A bérbeadónak a bérlő kijelöléséről szóló – bérlővel közölt – jognyilatkozatához való kötöttsége a szerződés megkötésére meghatározott határidő lejártáig tart. A határidő a kézhezvételt követő munkanapon kezdődik és az azt követő tizenötödik munkanapon 12 órakor jár le. A szerződéskötési határidőt a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére egy alkalommal 30 nappal meghosszabbíthatja, amely időtartam, mind a szerződés aláírására, mind a közjegyzői okirat aláírására vonatkozó időtartamot magában foglalja. További hosszabbításról a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.*

A Rendelet 19. § (3) bekezdése szerint: *„A bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:*

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,*
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,*
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,*
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékokat megfizeti.”*



A Rendelet 20. § (4) bekezdése alapján: „*Ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra került. Erre a bérlő figyelmét a bérbeadói jognyilatkozatban fel kell hívni.*”

A Rendelet 14. § (2) bekezdése alapján, a leendő Bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni, valamint a 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni. A 17. § (5) bekezdés c) pontja szerint a hatáskörrel rendelkező bizottság egyedi döntése alapján a közjegyzői okiratot nem szükséges elkészíttetni. A 17. § (6) bekezdése szerint a 4. § (3), (5) bekezdés és az 5. §-ban meghatározott helyiség esetén a közjegyzői okirat elkészítése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, ez alól a hatáskörrel rendelkező bizottság sem adhat felmentést. A közjegyzői okirat költségeit a bérlőnek kell megfizetnie, ez alól a hatáskörrel rendelkező bizottság adhat felmentést.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a 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 az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (VII.31.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj szerződésének módosítására**

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

1. **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 687 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az OTP Bank Nyrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, KSH törzsszáma: 10537914-6419-114-01, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli Farkas László ügyvezető igazgató és Gazsi András igazgató) bérlővel jelenleg is fennálló **bérleti szerződés módosításához** az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal, és a jelen határozat 2. pontja szerinti feltételekkel.
2. **a Budapest VIII. kerület, József krt. 33. szám alatti, 36687/0/A/1 helyrajzi számú, tulajdoni lapon 687 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejárátú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségre az OTP Bank Nyrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, KSH törzsszáma: 10537914-6419-114-01, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli Farkas László ügyvezető igazgató és Gazsi András igazgató) bérlővel jelenleg is fennálló bérleti szerződés jelen határozat 1. pontja szerinti módosításhoz kapcsolódóan
  - a bérleti díjat 900.000,- Ft/hó + ÁFA, valamint kapcsolódó közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén állapítja meg a mindenkori közös költség megfizetési kötelezettsége mellett.
  - a felmondási időt mindkét fél esetében 180 napban állapítja meg.
  - nem járul hozzá a bérleti szerződés közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítési kötelezettség alóli felmentéshez.



3. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a határozat 1.) pont szerinti bérleti szerződés aláírására, a 2. pontban rögzítettek figyelembevételével. A bérleti szerződés módosítás megkötésének feltétele, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján a leendő bérlő vállalja 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2024. július 31., 3.) pont esetében: 2024. augusztus 31.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára:       nem indokolt                               hirdetőtáblán                               honlapon

Budapest, 2024. július 24.

**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

T-- Andrea

JOGI KONTROLL:

ELLENŐRIZTE:

DR. LÉHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHÁGYTA:

DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

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

Elnök – vezérigazgatói Kabinet

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Nagy Andrea irodavezető

BUDAPEST

Ór utca 8.

1084

**Tárgy:** Budapest VIII. kerület József Krt. 33. szám alatti 687 m2 alapterületű 36687/0/A/1 helyrajzi számú bérlemény bérleti szerződésmódosítása

**Tisztelt Nagy Andrea irodavezető!**

Az Önök által megküldött 2024. január 30.-án kelt tájékoztató levélre, továbbá a megküldött szerződésmódosítás tervezetre tárgyi bérlemény kapcsán az alábbi válaszlevelünket küldjük, melyben észrevételeinkkel fordulunk Önökhöz.

Kérnénk irodavezető Asszonyt a következő kéréseket legyen kedves tolmácsolni Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testület, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság felé.

A rendeletben előírt óvadék mértékét Bankunk elfogadja.

A társasházi közös költség összegének Bankunk részére történő továbbszámolását Bankunk elfogadja.

A bérleti díj mértékére javasoljuk a 2024. évi bérleti díj mértékét ( 578.188 Ft + áfa/hó) alkalmazni, tekintettel az elmúlt évtizedekben Bankunk által végzett ingatlan értéknövelő beruházásokra, melyek mértéke a 2016. évi Bankfióki felújítás során meghaladta a 91,6 MFt-ot. Ebből az összegből 12 MFt kizárólag a bérleményi területen kívüli társasházi közös területek értéknövelő beruházásait tartalmazzák. Az elvégzett munkákról részletes tájékoztatást csatoltan küldjük.

Ahogy az előző pontban részletezett Bankunk által végzett felújítási munkák volumene is szemlélteti, tárgyi helyszínen működő Bankfiókunkkal továbbra is hosszú távon tervezünk. A bérleti szerződésünk határozatlan idejű, egy esetleges bérbeadói 30 napos felmondás komoly nehézségeket okozna egy új bérleményi helyszínnel történő helyettesítéssel, így a bérleti szerződés felmondására bérbeadói oldalról kérnénk előterjeszteni egy 365 napos rendes felmondási jog rögzítését a készülő bérleti szerződésmódosításban.

A közöttünk fennálló 60 éves múltra visszatekintő bérleti jogviszonyra tekintettel kérnénk törölni a szerződésmódosítás tervezetben foglalt Bérleti közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Szíves visszajelzését és közbenjárását előre is köszönjük, üdvözlettel:

  
.....  
Dr. Papp Szilvia osztályvezető  
OTP BANK Nyrt.  
Elnök irodavezető  
Csoportszintű Non-IT Beszerzési és  
Ingatlan-gazdálkodási Főosztály  
1051 Budapest, Néador utca 16.  
Postacím: 1876 Budapest

*Bopa*



**Pinceszinti felújítás:**

- Vakolatjavítás és tisztasági festés készült.

**Homlokzatot érintő felújítás:**

- A főbejárati ajtó cserére került.
- A József körüti épületrészen a homlokzatot a földszinti főpárkányig újrafestették.
- Az udvari homlokzat a tetőszegélyig, illetve a földszint feletti osztóvonalig újrafestésre került.
- Lábazati kő emelek tisztítása megtörtént.
- A Békési utcai szárny fém ablakal részben, valamint az udvari fa szerkezetű ablakok cserére kerültek.
- A dolgozói bejárat külső fém porialja újramázolásra került.

**Beltéri építési munkák:**

- A 24 órás zóna és az ügyféltér között új alumínium portál került elhelyezésre.
- A két épület közötti tűzszakaszhatárnál lévő falnyílásokba tűzgátló ajtók kerültek beépítésre.
- Új építészeti, valamint funkcionális kialakítás miatt új szerelt gipszkarton falak készültek.
- A felújítással érintett területen új belső nyílászárók kerültek beépítésre: fém ajtótokok az arculatnak megfelelő laminált ajtólappal.
- A felújítással érintett területen a padlóburkolatok cserére kerültek: helység funkció szerint kőporcelán vagy szőnyegpadló kivételben.
- Ügyféltéri területen tapétázás, a háttérterületen diszperziós festés készült.
- A felújítással érintett területen új teli és elemes gipszkarton álmennyezet készült.
- A körüti ablakokban, ahol nincs fóliázás roletta került.
- Meglévő, megmaradó alumínium pillér burkolat újramázolásra került.
- Strangok javítása, cseréje megtörtént.

**Épületgépészet:**

- Melegvíz ellátására 3db 50 literes elektromos üzemű melegvíztároló került beépítésre.
- A pincei vízbetörés miatt 2 db zsomp került kialakításra, átemelő szivattyúval.
- A fiók fűtésére új kazán került beépítésre. Négy fűtési kört alakítottak ki: kettő radiátorost, és két klímakonvektoros rendszert ellátót.
- A fiók hűtésére a meglévő hűtőgép felújításra került, továbbá 1 db multi split hűtőberendezés került telepítésre.
- A meglévő légkezelő központ felülvizsgálatra, repasszállásra került.

**Elektromos szerelés:**

- A főelosztó a rekonstrukció során elbontásra került, helyette új elosztó került telepítésre.
- Meglévő villamos hálózat a pinceszinti meglévő, megmaradó villamos kialakítás kivételével teljes egészében elbontásra került, és helyette új, korszerű villamos hálózat került kiépítésre.

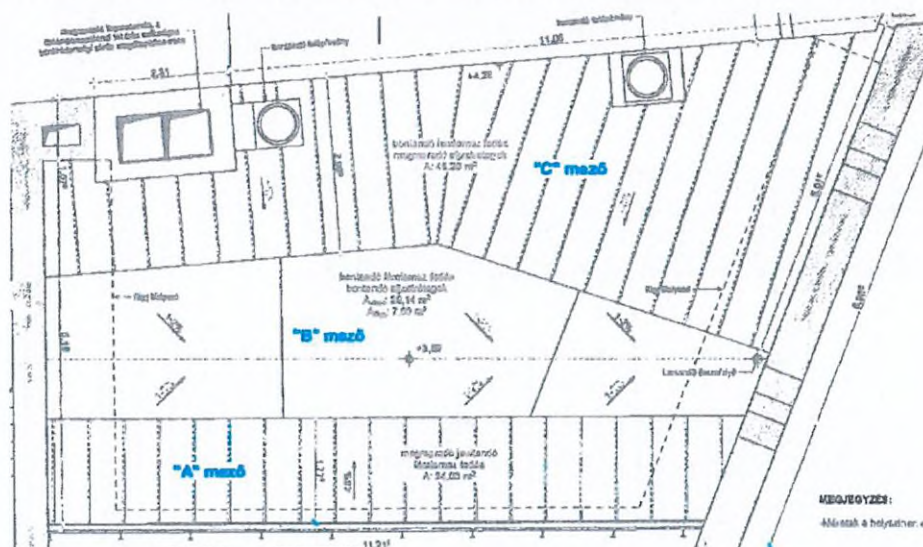


### Költségvetés (A+D):

- Építési munkák: 41.689.368.- Ft
- Elektromos szerelés: 16.011.740.- Ft
- Épületgépészet: 27.438.065.- Ft
- Erősáram: 1.725.535.- Ft
- Műszaki észrevételek: 1.450.000.- Ft
- Építés összesen (bútorozás és dekor elemek nélkül): 88.314.708.- Ft + 3.294.991.-Ft (Pótmunka) = 91.609.699.-Ft

### Tetőfelújítás:

- 'A' mező: A tetőfelületet átvizsgálásra került, a hibák javításra kerültek.
- 'B' mező: A födémszerkezetig visszabontásra, letisztításra került, új hőszigetelés és bitumenes lemez vízszigetelés készült. Az újraszigetelt tetőrészen 3 db tetőösszefolyó került kialakításra.
- 'C' mező: A fémlemezfedés elbontásra került. Az elbontott fedés alatti további aljzatrétegek megmaradtak, új hőszigetelés és bitumenes lemez vízszigetelés készült.



- **Költség: 1.736.251.- Ft + ÁFA**

Bopa



Budapest, VIII. József krt. 33. - bérlemény közös területén végzett munkálatok

	A	D	összesen
homlokzat javítás festés	405 Ft	309 Ft	714 Ft
	92 771 Ft	70 536 Ft	163 307 Ft
	141 824 Ft	107 833 Ft	249 657 Ft
	82 804 Ft	70 534 Ft	153 338 Ft
	19 980 Ft	17 020 Ft	37 000 Ft
homlokzati portál csere	762 000 Ft	93 000 Ft	855 000 Ft
	762 000 Ft	93 000 Ft	855 000 Ft
	739 200 Ft	226 400 Ft	965 600 Ft
	378 560 Ft	58 300 Ft	436 860 Ft
	122 100 Ft	21 060 Ft	143 160 Ft
	63 800 Ft	16 200 Ft	80 000 Ft
	873 400 Ft	58 100 Ft	931 500 Ft
	804 100 Ft	69 800 Ft	873 900 Ft
	171 400 Ft	53 800 Ft	225 200 Ft
	3 450 Ft	34 155 Ft	37 605 Ft
	3 480 Ft	34 452 Ft	37 932 Ft
lapos tető javítás, szigetelés	210 687 Ft	185 238 Ft	395 925 Ft
	535 004 Ft	330 255 Ft	865 259 Ft
lábazat javítás			150 000 Ft
járda javítás			600 000 Ft
<b>szerkezetet érintően összesen:</b>			<b>8 056 957 Ft</b>
strang javítás			300 000 Ft
külső gáz szerelés	838 870 Ft	552 948 Ft	1 391 818 Ft
<b>gépészetet érintően összesen:</b>			<b>1 691 818 Ft</b>
<b>MINDÖSSZESEN:</b>			<b>9 478 775 Ft</b>

BRUTTÓ: 12 038 044 Ft

Bopa



# 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):	József krt. 33 Pi./Fsz. UZ/1
Helyrajzi szám:	36687/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	OTP BANK NYRT. ÜZEMVITELI ÉS NYILVÁNTARTÁSOK FŐOSZTÁLY
Dátum:	2024.01.29
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: 2024. évi bérlemény ellenőrzés

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	687.00
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	gáz
Bérlemény műszaki állapota:	jó
Berendezési tárgyak az ingatlanban:	Vannak
Funkció:	-
Elhelyezkedés:	UCH



## ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

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

### A bérleményben található helyiségek

Megnevezés	Darabszám	Négyzetméter	Belmagasság (m)
atm helyiség	1		
tartózkodó	7		
wc	3		
konyha	1		
irattár-raktár	7		
értéktár	1		
öltöző	2		
gépház	1		
kazánház	1		

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bérlemény a József körútról közelíthető meg a főbejárati biztonsági ajtón keresztül. A bérlemény még rendelkezik két hátsó bejárattal, egy udvari és egy utcafrontival. A bérlemény teljes területe meleg burkolattal fedett. A falak, mennyezet karbantartottak, jó állapotúak. Káreset, rongálás nyomait nem észleltünk. A bérleményhez tartozik még egy használatban lévő pincehelyiség is, ami csak a bérleményből közelíthető meg. A bérlemény fűtését egy Weismann gázkazán által 20 darab radiátor biztosítja. A 2016-ban történt átalakításról a bérlelőtől kapott alaprajzot rögzítettük. A bérlemény gázórája a társasház pincéjében található. A bérlemény légkondicionált.

**Berendezési tárgyak felsorolása:** 20 db radiátor, 1 db Weismann gázkazán, 1db piszoár, 3 db komplett wc, 1db mosogató csapteleppel, 6 db légkondicionáló



## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

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

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

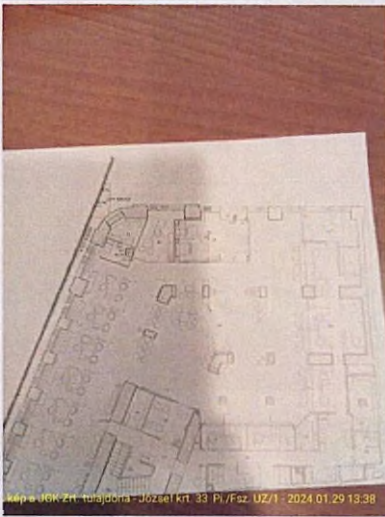
**A lakásban a közegészségügyet veszélyeztető tapasztalatok részletezése:**



# FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL









## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902664003		
VILLANYÓRA	9901456652	32592	
GÁZÓRA	0035200834	19083	
VÍZÓRA (Hibakód: Mérőóra nem található)	137199/3	1378	Nincs kép
VÍZÓRA	137199/03	1449	
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		



## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

**Egyéb megjegyzések:** Ellenőrzésünk során jelen volt az OTP Bank Nyrt. képviselője Orha Attila. A bérleményt pénzügyi, banki szolgáltatások árusítására használják. A bérlemény bankfiókként üzemel, a jegyzőkönyvet a bankfiók vezetője Vermesi-Horváth Márk írta alá. A képviselő a fotók készítéséhez hozzájárult. Karbantartási kötelezettségüket teljesítik.

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	OTP BANK NYRT. ÜZEMVITELI ÉS NYILVÁNTARTÁSOK FŐOSZTÁLY
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

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

---

**A bérlő / használó aláírása**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

**Mosonyi Adrienn**

---

**Mezei Szilveszter**

---

**Orha Attila (biztonsági őr)**



# Helyiség bérleti szerződés módosítás egységes szerkezetben

## h a t á r o z a t l a n i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:

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

másrészről:

**OTP Bank Nyrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u.16., cégjegyzékszám: 01-10-041585, KSH törzsszáma: 10537914-6419-114-01, adószáma: 10537914-4-44, számlaszám: 11780005-55555768, képviseli Farkas László ügyvezető igazgató és Gazsi András igazgató), mint **Bérlő** (a továbbiakban **Bérlő**),

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

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

### I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület **36687/0/A/1** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, József krt. 33.** szám alatt található 687 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: raktár) (a továbbiakban: bérlemény). A bérlemény tárgyában Felek között bérleti szerződés jött létre, amely alapján Bérlő 1964. március 01. napja óta bérlő, birtokolja, használja a bérleményt.

2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **.../2024. (VII.31.)** számú határozatában döntött a Felek között fennálló bérleti szerződés bérlő kérésére történő aktualizálásáról. Felek a közöttük fennálló bérleti szerződést egységes szerkezetben akként módosítják, hogy annak hatályba lépésétől számítva a bérleti jogviszonyra ezen okiratba foglalt rendelkezéseket alkalmazzák (a továbbiakban: bérleti szerződés).

### II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

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

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie (amennyiben eddig ez nem történt meg), így a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a bérleményben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.



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

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

6. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: **1964. december 14.**

A jelen szerződésmódosítást követő bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2025. január 1.

A bérleti jogviszony vége: **határozatlan idejű.**

### IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. Bérlő a Bérlemény birtokában van, így átadás-átvételi eljárás lefolytatására nincs szükség, a felek azonban állapotfelvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

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

### V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

10. A szerződő felek a **bérleti díjat, 2025. január 1-től .....,- Ft/hó + ÁFA** összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2025. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

11. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül, amennyiben a Bérbeadó számlája a fizetési határidőt megelőző 15 napon belül beérkezik Bérlőhöz. Ellenkező esetben Bérlőt a számla kézhezvételét követő 15 napos fizetési kötelezettség terheli. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

Bérbeadó a számláját elektronikus úton e-mailen PDF formátumban küldi meg a Bérlő eszamla@otpbank.hu e-mail címére, vagy amennyiben papír alapú számlát állít ki akkor a következő számlázási címére nyújtja be: OTP Bank Nyrt., Üzemviteli Nyilvántartások Főosztálya, 1876 Budapest, Nádor utca 16. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a törvényi előírások miatt az alábbi plusz adatokat a Bérlő részére kiállított valamennyi számláján köteles feltüntetni: adószám: 10537914-4-4; ÁFA csoport azonosítószám: 17780010-5-44

12. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 47. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a bérlemény tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám változik a Bérbeadó erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

*Bopa*



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

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Bérelő a vízóra későbbi 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. <u>A vízdíj összege a szerződés kötésekor 66.092, Ft/hó + ÁFA</u> , amely évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik.
Közös költség díja:	A szerződés kötésekor <b>165.230,-Ft/hó +ÁFA</b> , évente a Bérbeadó által meghatározott összegre változik.
Áramdíj /változó/	Bérelő a villamosenergia és villamos rendszerhasználati díjakat közvetlenül a szerződött szolgáltatónak fizeti meg.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	Bérelő a földgáz energia és földgáz rendszerhasználati díjakat közvetlenül a szerződött szolgáltatónak fizeti meg
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a szolgáltató által kiszámlázott fizetési kötelezettség, melyet Bérelő nem közvetlenül a szolgáltatónak fizet, hanem Bérbeadó biztosítja, azok esetében a Bérbeadó azonos díjjal alkalmazásával (jelenleg ÁFA-val növelten) számlázza tovább.

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

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

**15.** A **Bérelő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony időtartama alatt a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

**16.** A **Bérelő** 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.

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

#### VI. Óvadék:

**18.** **Bérelő vállalja, hogy** a bérleti szerződés módosítás megkötését követően a **Bérbeadó** által kiállított díjbekérő alapján, a Bérbeadó által megadott bankszámlára **3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő ....., - Ft** összegű óvadékot megfizetett.

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

Bopa



20. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérlemény **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadó**nak. Amennyiben a bérlemény visszaadásakor a **Bérlő**nek az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadék összegéből levonhatja.

#### **VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:**

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

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

23. 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.

24. **Bérlőt** terhelik a bérleményben található épületszerkezeti elemek, a bérleményhez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a bérleményben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak:

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

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

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

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény jelen bérleti szerződésmódosítás 8. pontja szerint felvett állapotfelmérési jegyzőkönyvben rögzített állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

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

35. A Bérlő köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a bérlő az épület homlokzatán - a társasház közgyűlése által 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 kivezetés kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában, vagy jogszabály által egyéb módon előírtan helyezhető el. A jelen pontnak nem megfelelően kihelyezett dolog esetén a Bérbeadó felszólítja a Bérlőt annak elbontására, amennyiben ésszerű időn belül Bérlő nem bontja el, akkor azt a Bérlő költségére elbonttathatja.

36. Bérbeadó a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. **Bérlő** a székhelyében, lakcímében, bankszámlájában, vagy a személyes adataiban bekövetkező változást köteles a változás megtörténtét követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő azon informatikai



eszközeire, amelyek adattárolásra alkalmasak és a Bérleményben található okiratokra Bérbeadó zálogjogot nem érvényesíthet.

#### VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

**38. A Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a bérlemény zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

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

#### IX. A kézbesítés szabályai:

**40.** Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a mindenkor hatályos székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán.

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

#### X. A Bérleti szerződés megszűnése:

**42.** Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződést Bérlő jogosult rendes felmondással írásban 180 napos határidővel bármikor felmondani és a Bérbeadót is 180 napos rendes felmondási jog illeti meg. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

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

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

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

**45.** A 44. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a Bérlő szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában folytatja 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.

Bopa



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

46. A bérleti jogviszony egyebekben az 51. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg. Semmilyen felelősség nem származik olyan késedelmes teljesítésből, vagy nem teljesítésből, amelyet a Bérbeadón vagy Bérlőn kívül álló, elháríthatatlan körülmények okoznak. Felek kötelesek a vis maior felmerülésekor egymással egyeztetni. Amennyiben a vis maior 30 napon túl is fennáll és a másik fél lényeges kötelezettségének teljesítését akadályozza, úgy bármelyik fél jogosult a jelen szerződés 45. pont szerinti felmondására.

47. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlő a bérleményt elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a bérleményt felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a bérleményben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a **Bérbeadó** – a jelen pontban meghatározott módon - szabadon rendelkezhet. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.



Ha a bérlemény Bérlő általi használata helyiség kiürítése iránt kezdeményezett végrehajtási eljárás eredményeként szűnik meg, a Bérlő köteles a Bérbeadó birtokba vétele napján a bérleményben levő ingóságait elszállítani. A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben az ingóságok elszállítására nem kerül sor, a vonatkozó jogszabály szerint az ingóságok elhelyezéséről a Bérbeadó – a Bérlő költségére és veszélyére – köteles gondoskodni. A Bérbeadó az ingóságokat 60 napig köteles tárolni. A Bérlő elfogadja, amennyiben 60 napon belül az ingóságokat nem szállítja el, a Bérbeadó köteles azokat a Bérlő költségére megsemmisíteni, hulladékként hulladékgyűjtőbe átadni, vagy értékesíteni, és az így befolyó ékesítésből származó bevételt a *bérleti/használati díj hátralék csökkentésére, a bérlemény újbóli bérbeadásához szükséges munkálatok fedezésére, vagy a vagyongazdálkodó tevékenységgel kapcsolatos egyéb célokra* felhasználni. Tudomásul veszi továbbá a volt bérlő/használó képviselője, hogy az ingóságokra vagy az esetleges értékesítésből származó bevételre nem jogosult, azt semmilyen jogcímen nem követelheti.

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

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

#### **XI. Vegyes rendelkezések:**

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

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

**52. Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni.

**53.** 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 módosítás aláírását követő 15 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik és a jelen bérleti szerződés módosítás nem lép hatályba.

**54. 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.

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

**56. 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.

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

*Böke*



58. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése értelmében 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. Bérlő elismeri, hogy Bérbeadó ezen kötelezettségének eleget tett.

59. A jelen bérleti szerződés módosítás akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

60. A jelen bérleti szerződés módosítás 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.

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

62. A jelen bérleti szerződés módosítás mellékletét képezi a **Bérlő** képviselőjének személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

63. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen bérleti szerződés módosítás 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 bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

#### 65. Szanálási rendelkezések

65.1. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával – függetlenül jelen szerződés bármely más feltétele vagy a felek közötti bármely más megállapodás vagy egyetértés, vagy bármely félre vonatkozó jogszabály rendelkezéseitől – kölcsönösen alávetik magukat a Szanálási Jogszabályok (ahogyan azt a kapcsolódó definíciók tartalmazzák) mindenkorai rendelkezéseinek. Jelen pont szerinti alávetés magában foglalja a szanálási hatáskörében eljáró Szanálási Hatóság intézkedésének történő alávetést is a szerződő felek vonatkozásában. A szerződő felek továbbá tudomásul veszik és elfogadják, hogy a jelen szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a szanálási hatáskörében eljáró Szanálási Hatóság által gyakorolható szanálási intézkedések hatálya alá tartozhatnak, ideértve a Szanálási törvény 86-91. §-ban foglaltakat is.

65.2. A szerződő felek jelen szerződés aláírásával - függetlenül jelen szerződés bármely más feltétele vagy a felek közötti bármely más megállapodás vagy egyetértés, vagy bármely félre vonatkozó jogszabály rendelkezéseitől - megállapodnak, illetve tudomásul veszik és elfogadják, hogy

a) abban az esetben, ha a Bérlővel kapcsolatban a következő intézkedések bármelyike alkalmazásra kerül:

(i) Válságmegelőzési Intézkedés;

(ii) Válságkezelési Intézkedés; vagy

(iii) a BRRD 33a. cikke szerinti kötelezettségek felfüggesztése; vagy

(iv) bármely olyan esemény bekövetkezése, amely közvetlenül kapcsolódik a fenti (i)–(iii) pontokban meghatározott intézkedések alkalmazásához és amennyiben a Bérlő a szerződés szerinti Érdemi Kötelezettségeit továbbra is teljesíti, a fenti (i) – (iv) pontokban meghatározott intézkedések önmagukban nem teszik lehetővé a Bérbeadó számára felmondási, felfüggesztési, nettósítási vagy egymással szembeni elszámolási jog gyakorlását, a szerződést biztosító vagyontárgy birtokba vételét, a vagyontárgy feletti ellenőrző befolyás gyakorlását vagy



biztosítéki jogosultság érvényesítését a vagyontárgy terhére vagy a szerződés rendelkezéseinek egyoldalú módosítását; és

- b) az (a) bekezdés (i)–(iv) pontokban meghatározott intézkedések bekövetkezése nem tekinthető „nemteljesítésnek”, „fizetéképtelenségi eseménynek”, „végrehajtási eseménynek” vagy a szerződéses kötelezettség nem teljesítésének a szerződés alatt.

65.3. A Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy a Szanálási Jogszabályok előírhatják, hogy:

- a) a Bérbeadó által a Bérlőnek nyújtott szolgáltatások átruházásra kerülnek egy másik jogalanyra a szanálási intézkedések alkalmazása keretében (akár a Bérlő, akár a Szanálási Hatóság által), és a Bérbeadó az új jogalany számára továbbra is köteles a szerződésben meghatározott szolgáltatás nyújtását teljesíteni és létesítmények használatát engedni;
- b) a Bérbeadó biztosítsa a szanálási intézkedések keretében kijelölt áthidaló intézmény vagy átvevő részére 24 hónap és változatlan (szolgáltatás-ellenszolgáltatás) feltételek mellett a szolgáltatások nyújtását és létesítmények használatát, amennyiben a Bérlő a szerződés szerinti Érdemi Kötelezettségeit továbbra is teljesíti; és
- c) a Bérbeadó továbbra is köteles a szerződésben meghatározott szolgáltatás nyújtását teljesíteni és létesítmények használatát engedni a szanálási intézkedések keretében leválasztott csoportszervezetnek a leválasztást követő ésszerű ideig, legalább 24 hónapig.

65.4. A felek megegyeznek, hogy a szanálási intézkedések alkalmazása – és az ilyen intézkedés alkalmazásához közvetlenül kapcsolódó bármilyen esemény bekövetkezése – önmagában nem teszi lehetővé a jelen szerződésben foglalt szolgáltatás ellenértékének költségszerkezetének és / vagy árképzési struktúrájának változtatását.

65.5. Jelen fejezetben alkalmazott kifejezések definíciója:

- a) **BRRD**: az Európai Parlament és a Tanács 2014. május 15-i 2014/59/EU irányelve a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról és a 82/891/EGK tanácsi irányelv, a 2001/24/EK, 2002/47/EK, 2004/25/EK, 2005/56/EK, 2007/36/EK, 2011/35/EU, 2012/30/EU és 2013/36/EU irányelv, valamint az 1093/2010/EU és a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról.
- b) **Válságmegelőzési intézkedés**: a helyreállíthatóság szempontjából felmerülő hiányosságok vagy akadályok közvetlen megszüntetésére irányuló, a BRRD 6. cikk (6) bekezdése szerinti hatáskörök gyakorlása, a szanálhatóság akadályainak kezelésére vagy kiküszöbölésére vonatkozó, a BRRD 17. vagy 18. cikk szerinti hatáskörök gyakorlása, a BRRD 27. cikk szerinti korai beavatkozási intézkedések bármelyikének alkalmazása, ideiglenes felszámoló a BRRD 29. cikk alapján történő kinevezése vagy a BRRD 59. cikk szerinti leírási vagy átalakítási hatáskörök gyakorlása.
- c) **Válságkezelési intézkedés**: szanálási intézkedés vagy rendkívüli ügyvezető kinevezése a BRRD 35. cikke szerint, vagy egy a BRRD 51. cikk (2) bekezdése vagy a BRRD 72. cikk (1) bekezdése szerinti személy kinevezése.
- d) **Szanálási törvény**: 2014. évi XXXVII. törvény a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőinek biztonságát erősítő intézményrendszer továbbfejlesztéséről.
- e) **Szanálási Hatóság**: bármely testület, amely felhatalmazással rendelkezik bármely szanálási jogkör gyakorlására.
- f) **Szanálási Jogszabály**: a BRRD és a Szanálási Törvény.
- g) **Szanálási jogkör**: a BRRD 63–72. cikkében (beleértve) említett jogkörök.
- h) **Érdemi Kötelezettségek**: a vonatkozó szerződés alapján fennálló kötelezettségek, különös tekintettel a fizetési és szállítási kötelezettségekre, valamint a biztosíték nyújtására, a vonatkozó szerződés feltételei szerint alkalmazandó mértékben.

66. Korrupcióellenes rendelkezések

66.1. Jelen fejezet alkalmazásában

„**Bankcsoport**”: azon vállalkozások összessége, amelyet a Bérlő, annak leányvállalatai és mindazon vállalkozások alkotnak, amelyekben a Bérlő vagy leányvállalata a Hpt. szerint ellenőrző befolyással vagy részesedési viszonyal rendelkezik.



„**Korrupcióellenes jogszabályok**”: a bármely alkalmazandó joghatóság vesztegetés, korrupció vagy pénzmosás-ellenes, mindenkor hatályos jogszabályai, kötelező jellegű egyéb szabályozói, bírósági vagy hatósági határozata vagy végzése, különösen, de nem kizárólagosan

(a) az Egyesült Nemzetek Szervezete Korrupció Elleni Egyezménye (2005. évi. CXXXIV. törvény),

(b) az Európai Unió működéséről szóló szerződés,

(c) az Európai Unióról szóló szerződés K.3. cikke (2) bekezdésének c) pontja alapján, az Európai Közösségek tisztviselőit és az Európai Unió tagállamainak tisztviselőit érintő korrupció elleni küzdelemről szóló Egyezmény,

(d) (EU) Tanács Kerethatározata (2003. július 22.) a magánszektorban tapasztalható korrupció elleni küzdelemről

(e) (EU) Tanács 2008/852/IB Határozata (2008. október 24.) egy korrupcióellenes kapcsolattartói hálózatról,

(f) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény,

(g) a panaszokról, a közérdekű bejelentésekről, valamint a visszaélések bejelentésével összefüggő szabályokról szóló 2023. évi XXV. törvény, vagy a felsorolt jogszabályokat felváltó mindenkor hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései.

„**Korrupcióellenes Politika**”: a Bérló korrupcióellenes politikája, amely elérhető a Bérló honlapján:

[https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Korrupcioellenes\\_Politika.pdf](https://www.otpbank.hu/static/portal/sw/file/Korrupcioellenes_Politika.pdf)

„**Közfunkciót ellátó személy**”:

(a) valamely kormány vagy annak bármely minisztériuma, kormány szerve, hatósága vagy annak munkáját segítő szervezet (törvényhozó, adminisztratív és bírói szerv) tisztségviselője, tisztviselője vagy munkavállalója,

(b) regionális kormányzati szerv tisztségviselője, tisztviselője vagy munkavállalója,

(c) nemzetközi közszervezetek tisztségviselője, tisztviselője, vagy munkavállalója;

(d) olyan személy, aki hivatalos minőségben vagy közfunkciót ellátva kormány vagy minisztérium, kormány szerv, hatóság vagy annak munkáját segítő szervezet, regionális kormányzati szerv vagy nemzetközi közszervezet nevében és javára jár el;

(e) politikai pártok tisztségviselői (vagy maga politikai párt);

(f) kormányzati hivatalra pályázó jelöltek;

(g) nemzetközi szervezetek (pl. az Egyesült Nemzetek Szervezete vagy a Világbank) tisztségviselői;

(h) olyan személyek, akik tisztségviselőként funkcionális jogkörrel rendelkeznek, de ténylegesen nem állnak az adott kormány alkalmazásában;

(i) kormányok vagy állami tisztségviselők konzultánsai és különleges tanácsadói; valamint

(j) az állami tulajdonban lévő vállalatok és intézmények tisztségviselői és munkavállalói (az üzleti alapon működő vállalatok is), ideértve többek között a kórházakat, egészségügyi létesítményeket és egyetemeket.

66.2. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bank Korrupcióellenes Politikáját, valamint a Korrupcióellenes jogszabályokat ismeri, betartja és az azokban foglalt kötelezettségeinek eleget tesz és azokat munkavállalóival, vagy egyéb foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személlyel betartatja, továbbá üzletfeleivel betartatni törekszik.

66.3. Bérbeadó köteles haladéktalanul írásban értesíteni a Bérlőt a Bérbeadó vagy vezető tisztséget betöltő törvényes képviselője ellen a Korrupcióellenes jogszabályok megszegése miatti vádemelésről.

66.4. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy

(a) a Bérló vagy a Bankcsoport bármely tagja által a részére kifizetett összeget, vagy bármely egyéb díjazást nem használja fel a Korrupcióellenes jogszabályokat sértő célokra;

(b) nem tesz és mással sem tetet semmilyen, közvetlen, vagy közvetett ajánlatot, illetve nem teljesít és mással sem teljesítet semmilyen díjazást, fizetséget vagy egyéb jogcímen történő kifizetést Közfunkciót ellátó személynek abból a célból, hogy hatást gyakoroljon egy közfunkciót ellátó szerv döntésére, vagy kieszközölje azt;

(c) a Bérló ilyen tartalmú írásbeli kérése alapján 5 napon belül felvilágosítást ad a Bérló számára a Bankcsoport bármely tagjától kapott díjazás és bármely egyéb jogcímen történő kifizetés általa történt felhasználásáról.



66.5. A Bérelő jogosult azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést, ha a Bérbeadónak a jelen szerződés korrupcióellenes rendelkezései szerinti nyilatkozata annak megtételekor, vagy a Bérelővel megkötött szerződése hatálya alatt bármikor, (a) nem helytálló, (b) valótlan, vagy (c) félrevezető, valamint, ha a Bérbeadó a jelen szerződés korrupcióellenes rendelkezésekben foglalt bármely kötelezettségének nem tesz eleget.

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

Kelt: Budapest,

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

.....  
**OTP Bank Nyrt.**  
**bérelő**  
képviselőjében eljár  
**Farkas László ügyvezető igazgató és**  
**Gazsi András igazgató**

Bopa





■ VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG ■

# HIRDETMÉNY

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságának **396/2024. (V.29)** számú határozata alapján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint Bonyolító által nyilvános, egyfordulós pályázat került megjelentetésre az Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Corvin köz 4.** szám alatti, **36395/0/A/2** helyrajzi számú 119 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pinceszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére.

A Bonyolító által a 2024. június 10 és 2024. július 24. napja között kiírt pályázat benyújtási határideje technikai okokból **2024. augusztus 13. 11<sup>30</sup>-ig meghosszabbításra került.**

A fentiek alapján a pályázatok 'bontásának' időpontja is 2024. augusztus 13. 14<sup>00</sup> órára módosult.

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