

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 74/2024. (XII.10.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

## I. A pályázati kiírás adatai

|  |  |
|--|--|
| <b>A pályázat kiírója:</b>   | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat<br>(1082 Budapest, Baross u. 63-67.)  |
| <b>A pályázat Bonyolítója:</b>   | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)   |
| <b>A pályázat jellege:</b>   | nyilvános egyfordulós pályázat   |
| <b>A pályázat célja:</b>   | Bérbeadás  |
| <b>A pályázat benyújtásának módja:</b>   | Elektronikus<br>( <a href="https://www.jgk.hu/palyazatok/helyiseg-berbeadasi-palyazatok/">https://www.jgk.hu/palyazatok/helyiseg-berbeadasi-palyazatok/</a> )  |
| <b>Jogviszony jellege:</b>   | Határozott idejű (legfeljebb 15 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.  |
| <b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>   | A táblázatban a helyiségnél jelzett összeg.<br>Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető - értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.  |
| <b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:</b>                                       | <b>átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)</b>  |
| <b>Számlaszám:</b>   | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.<br>OTP Bank Nyrt.: <b>11784009-22229762</b><br>(közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)   |
| <b>Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:</b>                        | <b>2025. január 31. 23<sup>59</sup></b>  |
| <b>A pályázat benyújtásának határideje:</b>  | <b>2025. január 31. 11<sup>30</sup></b>  |
| <b>A pályázattal kapcsolatban további információ (és megtekintési engedély) kérhető:</b> | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatóság<br>Helyiséggazdálkodási Iroda<br>Tel.: +36-1-216-6962  |
| <b>A helyiségek megtekinthetők:</b>  | <b>2024. december 16 - 2025. január 31 között, melyhez megtekintési engedély és előzetes egyeztetés szükséges a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Ingatlanszolgáltatási Irodában személyesen vagy a +36 1 210 4928, +36 1 210 4929 telefonszámokon.</b> |

|   |  |
|---|--|
| A pályázat bontásának várható időpontja:                            | 2025. február 3. 10 <sup>00</sup>  |
| A pályázatok bontásának helye:                                      | 1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35.<br>Az ajánlattevő (vagy meghatalmazottja) a pályázat bontásán jelen lehet.   |
| A pályázat eredményét megállapító szervezet:                        | Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága |
| A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: | 2025. március 31.  |

**2. A pályázattal érintett ingatlanok:** az 1. sz. mellékletben található táblázatban feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

**Kiíró kiköti, hogy a táblázatban piros háttérrel jelölt helyiségek műszaki állapota jó, vagy a bérlemény minimális bérleti díja jelentősen alacsonyabban került meghatározásra, mint a számított bérleti díj összege, így ezen helyiségek esetében az átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét ezért kizárja és az erre fordított beruházásnak az értékét a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg,**

A használóval terhelt ingatlanok esetében a megtekintésre a jelenlegi használóval történő egyeztetést követően lesz lehetőség és ezen helyiségek esetében a birtokbaadásra legkorábban 2025. május 1. napjától kerülhet sor.

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

A helyiségekben található közművek jelenleg rendelkezésre álló információit a táblázat tartalmazza. A pályázónak a helyiségben található közművek és berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt, valamint azon helyiségben, ahol jelenleg nincs hiteles mellékvízmérő, ott annak felszerelése / hitelesítése szükséges.

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

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszautalásra kerül.

### **3. A pályázat célja, tartalma**

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon 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 Kiíró a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található táblázatban feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére.

**Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 15 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.**

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2027. év január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiségek minimális bérleti díjai a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található 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 Bérelő 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 bérelőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérelő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékterem, 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 bérbéveteli ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

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

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) **legalább 6 hónapja bejegyzett és működő**, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, gazdasági társaság, adószámos magánszemély vagy egyéni vállalkozó
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (a megadott bankszámlaszámra) beérkezik.
- c) 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 ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevet/cégnevet, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban – 8. oldal – jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.
- f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

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

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

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

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

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

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

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

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

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

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

#### **7. Az ajánlat módosítása**

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

#### **8. Ajánlati kötöttség**

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

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

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

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

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

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

### **9. A pályázatok „bontása” / 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 képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

### **10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei**

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- f.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- g.) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,

- h.) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- i) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- j) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- k) 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 hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

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

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

#### **A pályázat bírálati szempontjai:**

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

#### **Az értékelés módszere:**

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

#### **Az egyes részszerpontok:**

##### **1.) bérleti díj (nettó Ft/hó)**

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

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj:

A részszerpont súlyszáma: 9.

- legalább a 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 egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszerpont súlysáma: 1.

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

**12. Összeférhetetlenség**

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

- annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),
- annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- 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

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- nem érkezett ajánlat,
- az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- az ajánlatok bírálata során a Bonyolító megállapította, hogy az összes ajánlat érvénytelen,
- a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

**14. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2025. március 31. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került.

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

**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 szövegezéstől 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 kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

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

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

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

Budapest, 2024. december 16.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
**nevében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Borbás Gabriella**  
**vezérigazgató**

Mellékletek:

1. számú melléklet: Helyiséglista a szükséges információkkal
2. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
3. számú melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet (Határozott idejű)



|     | HRSZ         | CÍM                                  | Alapter. (m <sup>2</sup> ) | Elhelyezkedés        | Minimális nettó havi bérleti díj | Helyiség állapota | Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege | Fizetendő ajánlati biztosíték összege | KÖZMŰVEK |         |       | SZMSZ rendelkezései  | Képek elérhetősége  |
|-----|--------------|--------------------------------------|----------------------------|----------------------|----------------------------------|-------------------|--|---------------------------------------|----------|---------|-------|--|---|
|     |              |                                      |                            |                      |                                  |                   |  |                                       | víz      | villany | gáz   |  |   |
| 1.  | 35022/0/A/23 | Auróra u. 16.                        | 29                         | utcai fszt. és pince | 35 700 Ft                        | felújítandó       | 9 120 Ft   | 45 339 Ft                             | van      | van     | nincs | A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3836">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3836</a> |
| 2.  | 36724/0/A/1  | Baross u. 36.                        | 90                         | utcai fszt.          | 227 700 Ft                       | közepes           | 23 270 Ft  | 289 179 Ft                            | van      | van     | van   | A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben munkásszallók, HOSTEL szolgáltatások, és nagy zajjal járó ipari gépek nem üzemeltethetők. A közgyűlés megtiltja a nem lakás céljára szolgáló helyiségben a szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység gyakorlását, vagy ilyen termékek árusítását, forgalmazását. A szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenység megkezdéséhez pedig előírja a közgyűlés előzetes hozzájárulását.<br>A közgyűlés előzetes hozzájárulását köteles kérni a nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonosa (bérletje, használója) akkor is, hogy a helyiségben végzendő tevékenység olyan zajjal, vagy rezgéssel jár, mely a lakhatás nyugalma veszélyeztet.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3500">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3500</a> |
| 3.  | 36777/A/3    | Baross u. 45. (használóval terhelt)  | 118                        | udvari pince         | 54 280 Ft                        | felújítandó       | 24 544 Ft  | 68 936 Ft                             | van      | nincs   | nincs | A társasház még 2000-ben (a korábbi társasházi törvény alapján elfogadott) SZMSZ-e külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonost megilleti a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatása csak a közgyűlés hozzájárulásával történhet. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatához jogszabályilag meghatározott engedélyköteles kötött tevékenység szükséges, az engedély csak akkor adható ki, ha a hatóság felhívására 30 napos határidőn belül a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5330">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5330</a> |
| 4.  | 35527/2/A/75 | Baross u. 86.                        | 42                         | utcai fszt.          | 88 200 Ft                        | jó                | 9 156 Ft   | 112 014 Ft                            | van      | nincs   | van   | A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3569">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3569</a> |
| 5.  | 35516/0/A/72 | Baross u. 98.                        | 50                         | utcai fszt.          | 67 500 Ft                        | felújítandó       | 12 450 Ft  | 85 725 Ft                             | van      | van     | van   | A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja, valamint tartózkodni kell minden, mások nyugalma indokolatlanul zavaró zajos magatartástól, és tevékenységtől. Hivatásos művészek, együttesek és oktatók kötelesek a közgyűlésnek bejelenteni gyakorlásuk napszakon belüli időszakát, melyet a közgyűlés korlátozhat.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3579">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3579</a> |
| 6.  | 35728/28     | Baross u. 111. (használóval terhelt) | 468                        | utcai fszt.          | 1.112.600 Ft                     | jó                | nincs  | 1 413 002 Ft                          | van      | van     | nincs | különálló épületrész   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5336">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5336</a> |
| 7.  | 35404/0/A/1  | Baross u. 124.                       | 72                         | utcai fszt.          | 87 480 Ft                        | felújítandó       | 28 800 Ft  | 111 100 Ft                            | van      | van     | nincs | A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséghasználatát, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás módját zavarja. A közösség az összes tulajdoni hányad szerinti a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg ezen határozatot. A társasház Házirendje szabályozza a zajjal járó tevékenységeket. (Ez elsősorban a közös területekre vonatkozik.) Ez tartalmaz a zeneoktatással kapcsolatban is időbeli korlátozásokat. A háztartási gépek és egyéb gépek használata munkanapokon 7-20, szombaton 7-14 vasárnap 9-14 óra között ének és zene gyakorlása munkanapokon 7-20, szombaton 7-14 vasárnap 9-14 óra között folytatható. A közgyűlés megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatását nyugalmat zavaró tevékenységek végzését a hatóság felhívását követő 30 napon belül tiltó határozatával.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3432">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3432</a> |
| 8.  | 35404/0/A/2  | Baross u. 124.                       | 61                         | utcai fszt.          | 74 115 Ft                        | felújítandó       | 24 400 Ft  | 94 126 Ft                             | van      | nincs   | van   | A társasház SZMSZ-e külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekről az SZMSZ úgy határoz, hogy csak olyan tevékenység folytatható, ami a társasház működését nem zavarja. Ez különösen a helyiségekre fokozottan érvényes. 20 órától nem folytatható olyan tevékenység, ami fénnyel, zajjal, vagy szaggal ártalmas lehet. 6 és 20 óra között nem folytatható olyan kisipari tevékenység, ami a lakók érzékiszerveit negatívan befolyásolná. Ha a tulajdonos a lakását, helyiségét nem lakás céljára szeretné hasznosítani, (a szálláshely szolgáltatás kivételével) köteles a közös képviselőnek 90 nappal korábban bejelenteni. A szálláshely szolgáltatás nyújtásához a közgyűlés előzetes határozata szükséges. A közgyűlés megtilthatja a tevékenységnél a fentiek meghaladóan, illetve az alábbi korlátozásokkal járul hozzá. Az összes közvetlenül érintett tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Ilyen szolgáltatást csak tulajdonos végezhet. Helyszíni ügyeletet kell biztosítani. Kötelező a hitelesített mérőműszerrel, albetétként legfeljebb két helyiség engedélyezett, az épületben legfeljebb kettő szálláshely engedélyezett. Teljes bizonyító erejű magánokirat szükséges, hogy tulajdonos kötelezettséget vállal a vendégek által okozott kárért. A közgyűlés hozzájáruló határozatának tartalmaznia kell a szolgáltató nevét, e-mail címét lakcímét. Jogi személy esetén az összes cégnyilvántartási adatot. A szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazása, valamint a szerencsejáték tevékenység kifejezetten tilos. A hatósági engedélyhez kötött tevékenység folytatásához az engedély kiadása után a közgyűlés 30 napon belül tiltó határozatot hozhat. A Házirend még annyi kiegészítést tesz, hogy a társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, amely mások nyugalma szükségétlenül zavarja. Zajjal járó tevékenység végzése munkanapokon 8-19 óra között végezhető. Szombati napon 9 és 14 óra között. A Házirend még annyit tartalmaz, hogy annak hatálya kiterjed mindenkire, aki a társasházban bármilyen jogcímen tartózkodik. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3459">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3459</a> |
| 9.  | 35918/0/A/4  | Baross u. 125.                       | 23                         | utcai fszt.          | 31 050 Ft                        | felújítandó       | 8 352 Ft   | 39 434 Ft                             | nincs    | nincs   | nincs | A társasház SZMSZ-e külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekről az SZMSZ úgy határoz, hogy csak olyan tevékenység folytatható, ami a társasház működését nem zavarja. Ez különösen a helyiségekre fokozottan érvényes. 20 órától nem folytatható olyan tevékenység, ami fénnyel, zajjal, vagy szaggal ártalmas lehet. 6 és 20 óra között nem folytatható olyan kisipari tevékenység, ami a lakók érzékiszerveit negatívan befolyásolná. Ha a tulajdonos a lakását, helyiségét nem lakás céljára szeretné hasznosítani, (a szálláshely szolgáltatás kivételével) köteles a közös képviselőnek 90 nappal korábban bejelenteni. A szálláshely szolgáltatás nyújtásához a közgyűlés előzetes határozata szükséges. A közgyűlés megtilthatja a tevékenységnél a fentiek meghaladóan, illetve az alábbi korlátozásokkal járul hozzá. Az összes közvetlenül érintett tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Ilyen szolgáltatást csak tulajdonos végezhet. Helyszíni ügyeletet kell biztosítani. Kötelező a hitelesített mérőműszerrel, albetétként legfeljebb két helyiség engedélyezett, az épületben legfeljebb kettő szálláshely engedélyezett. Teljes bizonyító erejű magánokirat szükséges, hogy tulajdonos kötelezettséget vállal a vendégek által okozott kárért. A közgyűlés hozzájáruló határozatának tartalmaznia kell a szolgáltató nevét, e-mail címét lakcímét. Jogi személy esetén az összes cégnyilvántartási adatot. A szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazása, valamint a szerencsejáték tevékenység kifejezetten tilos. A hatósági engedélyhez kötött tevékenység folytatásához az engedély kiadása után a közgyűlés 30 napon belül tiltó határozatot hozhat. A Házirend még annyi kiegészítést tesz, hogy a társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, amely mások nyugalma szükségétlenül zavarja. Zajjal járó tevékenység végzése munkanapokon 8-19 óra között végezhető. Szombati napon 9 és 14 óra között. A Házirend még annyit tartalmaz, hogy annak hatálya kiterjed mindenkire, aki a társasházban bármilyen jogcímen tartózkodik. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3478">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3478</a> |
| 10. | 35403/0/A/38 | Baross u. 126.                       | 61                         | utcai fszt.          | 74 115 Ft                        | felújítandó       | 44 160 Ft  | 94 126 Ft                             | nincs    | van     | van   | A Társasházban egy 2020-ban elfogadott SZMSZ-e van. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiségek használata több esetben közgyűlési hozzájáruláshoz kötött, illetve megtilthatja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3486">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3486</a> |

|     |                           |                                      |       |                                |            |             |            |            |       |                    |       |  |   |
|-----|---------------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------------|------------|-------------|------------|------------|-------|--------------------|-------|--|---|
| 11. | 35097/0/A/10              | Bauer S. u. 10.                      | 49,05 | utcai fszt.                    | 92 610 Ft  | jó          | 8 829 Ft   | 117 615 Ft | van   | van                | van   | A társasház SZMSZ-e általános szabályokat tartalmaz. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya kapcsán a külön tulajdonra vonatkozó szabályokat csak szűken írja le. Kiemeli, hogy a külön tulajdonú albetétek esetében a többi tulajdonostárs érdekeit nem sértheti. A közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányad kétharmada megtilthatja a lakás és nem lakás célú helyiség hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a lakhatás nyugalma zavarná. A tulajdonostársakat megilleti a használat és a hasznok szedésének joga. A tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet.<br>Az SZMSZ a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében, ha a tevékenység telephely engedélyhez köteles, vagy olyan terméket kíván értékesíteni, amely más üzletben nem kapható, az összes tulajdoni hányad több mint fele megtilthatja. Valamint a közgyűlés a szexuális termékek forgalmazását és a szerencsejáték tevékenységét megtilthatja.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3593">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3593</a> |
| 12. | 34874/0/A/1               | Bérekocsis u. 23.                    | 23    | utcai fszt.                    | 44 850 Ft  | közepes     | 6 615 Ft   | 56 960 Ft  | van   | van                | nincs | A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. 20-6 között nem folytatható semmilyen rendszeres tevékenység, valamint nem folytatható olyan (kis)ipari tevékenység, melynek zajja egy nyitott lakásablakon behaladhat vagy a lakók más érzék szerveit tartósan negatív hatással teszi ki (pl. kellemetlen szag). Tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint a szexuális tennék vagy segédeszköz árusítása, forgalmazása.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3608">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3608</a> |
| 13. | 36491/0/A/42              | Bródy Sándor u. 38.                  | 65    | utcai pince                    | 67 275 Ft  | felújítandó | 19 350 Ft  | 85 439 Ft  | van   | van                | nincs | A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló hasznosítást. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak rendeltetésnek megfelelően lehet használni.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4295">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4295</a> |
| 14. | 36482/0/A/2               | Bródy Sándor u. 46.                  | 106   | utcai fszt. és pince           | 171 948 Ft | közepes     | 57 960 Ft  | 218 374 Ft | van   | van                | van   | Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A társasházban a zajjal járó tevékenységek végzése hétköznap 8 és 20 óra között szombaton pedig 8 és 14 óra között végezhető. Hangszerek használata gyakorlás munkanapokon 9 és 19, szombaton 10 és 18 óra, vasárnap és ünnepnapokon csak 10 és 16 óra között lehetséges. A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3717">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3717</a> |
| 15. | 34953/A/0                 | Déri Miksa u. 11.                    | 66    | utcai pince                    | 33 000 Ft  | felújítandó | folymatban | 41 910 Ft  | nincs | nincs              | nincs | 100%-ban Önkormányzati tulajdon, alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3737">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3737</a> |
| 16. | 34597/0/A/3               | Fiumei út 3.                         | 60    | utcai fszt.                    | 113 400 Ft | jó          | 18 848 Ft  | 144 018 Ft | nincs | van (kártyás mérő) | van   | Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A közgyűlés meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati, hasznosítási módját. A társasház SZMSZ-e kifejezetten megtiltja a rövidtávú szálláshely szolgáltatást, valamint az üzleti tevékenységet, különösen a szeszesital árusítást. Valamint a nagy zajjal járó ipari gépekkel folytatott tevékenységet. Továbbá a hideg és melegvíz hálójának üzemeltetését. A szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazása kifejezetten tilos, a szerencsejáték tevékenységhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása kell. Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatott tevékenységhez hatósági engedély (pl. ÁNTSZ) szükséges, a közgyűlésnek figyelembe vennie a folytatandó tevékenységen túlmenően az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat. A döntést 30 napon belül köteles megtenni. A nem lakás célú helyiség tulajdonosa, ill. bérlője minden esetben köteles a közgyűlés hozzájárulását kérni a közös tulajdonra szerelendő reklámtáblák és vitrinek szereléséhez. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3892">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3892</a> |
| 17. | 34594/0/A/1 + 34594/0/B/1 | Fiumei út 7.                         | 657   | utcai és udvari fszt., alagsor | 739 725 Ft | közepes     | 144 584 Ft | 939 451 Ft | van   | nincs              | van   | Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Ez kiterjed a helyiség minden használójára és lakójára is. A közgyűlés határoz a lakás és nem lakás célú helyiségek hasznosításáról, illetve használatuk megváltoztatásáról. Többek között, ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná, a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról. A Házirend külön tartalmazza, hogy a külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarhatja a lakhatást, illetve a társasház működését. A tulajdonosok felelnek azért, hogy az általuk befogadott személyek, illetve azok akik, a külön tulajdonban lévő épületrészeket ideiglenesen vagy tartósan használatba adják, betartsák a házirend szabályait.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3906">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3906</a> |
| 18. | 38868/0/A/43              | Hungária krt.18.                     | 95    | udvari fszt.                   | 102 600 Ft | közepes     | 33 250 Ft  | 130 302 Ft | van   | van                | van   | A társasház SZMSZ-e szerint nem használható olyan célra, ami zajjal jár. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A zajjal járó tevékenységekhez a közgyűlés tiltó, vagy kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=722">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=722</a>   |
| 19. | 35222/0/A/29              | József u. 11.                        | 16    | utcai fszt.                    | 31 200 Ft  | közepes     | 5 264 Ft   | 39 624 Ft  | van   | van                | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5341">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5341</a> |
| 20. | 35222/0/A/31              | József u. 11.                        | 58    | utcai fszt.                    | 104 400 Ft | közepes     | 19 152 Ft  | 132 588 Ft | van   | nincs              | nincs |  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5352">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5352</a> |
| 21. | 36694/0/A/2               | József krt. 43.                      | 195   | utcai fszt.                    | 312 000 Ft | felújítandó | 49 360 Ft  | 396 240 Ft | van   | van                | van   | Ennek a társasháznak az SZMSZ-e az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A Házirendje csak a szokásos társas együttélési szabályokat rendezi.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3960">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=3960</a> |
| 22. | 35229/0/A/22              | József krt. 48 (használóval terhelt) | 151   | utcai pince                    | 147 980 Ft | közepes     | 57 310 Ft  | 187 935 Ft | nincs | nincs              | nincs | A társasház megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerencsejáték, illetve szexuális vagy erotikus szolgáltatások folytatását. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5359">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5359</a> |
| 23. | 35348/0/A/2               | Karácsony S. u. 2/C.                 | 108   | utcai fszt. és pince           | 123 300 Ft | felújítandó | 44 229 Ft  | 156 591 Ft | van   | van                | nincs | A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. Tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4708">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4708</a> |
| 24. | 35436/0/A/6               | Kálvária tér 17.                     | 59    | utcai fszt.                    | 95 580 Ft  | közepes     | 28 208 Ft  | 121 387 Ft | van   | van                | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4510">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4510</a> |
| 25. | 35670/0/A/1               | Kisfaludy u. 28/A.                   | 724   | utcai fszt. és pince           | 624 240 Ft | felújítandó | 255 300 Ft | 792 785 Ft | nincs | van                | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4610">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4610</a> |

|     |   |   |               |                       |             |             |            |            |           |       |       |  |   |   |
|-----|---|---|---------------|-----------------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|-------|-------|--|---|---|
| 26. | 36276/5/A/1,<br>36276/5/A/2                 | Leonardo Da Vinci u. 43.<br>(használóval terhelt)     | 153           | utcai fszt. és pince  | 183 060 Ft  | felújítandó | 53 550 Ft  | 232 486 Ft | van       | van   | van   | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5368">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5368</a>                                       |   |
| 27. | 35444/0/A/5                                 | Magdolna u. 43.                                       | 55            | utcai fszt.           | 54 450 Ft   | felújítandó | 22 502 Ft  | 69 152 Ft  | van       | nincs | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5373">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5373</a>                                       |   |
| 28. | 35152/A/0                                   | JOBB UCH  | Mátyás tér 2. | 36                    | utcai fszt. | 58 320 Ft   | közepes    | folymatban | 74 066 Ft | van   | nincs | nincs  | 100%-ban Önkormányzati tulajdon, alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5374">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5374</a> |
| 29. | 35030/0/A/2                                 | Nagy Fuvaros 3/a.                                     | 46            | utcai fszt.           | 110 400 Ft  | közepes     | 23 166 Ft  | 140 208 Ft | van       | van   | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. Ipari tevékenység nem végezhető.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4306">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4306</a>                                       |   |
| 30. | 35081/0/A/57                                | Nagy Fuvaros 22-24.                                   | 56            | utcai fszt.           | 134 400 Ft  | közepes     | 18 800 Ft  | 170 688 Ft | van       | van   | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5375">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5375</a>                                       |   |
| 31. | 35676 UCH 2                                 | Nap utca 21.  | 35            | utcai fszt.           | 52 500 Ft   | felújítandó | folymatban | 66 675 Ft  | nincs     | nincs | nincs | 100%-ban Önkormányzati tulajdon, alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5376">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5376</a>                                       |   |
| 32. | 34903/0/A/65                                | Német utca 13   | 25            | utcai fszt.           | 52 000 Ft   | közepes     | 4 275 Ft   | 66 040 Ft  | van       | nincs | nincs | A Társasház SZMSZ szabályozza a hasznosítást. Alapító okirat szerint üzletek vannak a társasházban. A társasház külső vagy belső egységes képét senki nem változtathatja meg. A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség, használata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5377">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5377</a>                                       |   |
| 33. | 34764/0/A/2                                 | Népszínház u. 38.                                     | 58            | utcai fszt. és pince  | 54 000 Ft   | felújítandó | 32 120 Ft  | 68 580 Ft  | van       | nincs | van   | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4833">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4833</a>                                       |   |
| 34. | 35105/0/A/35                                | Népszínház u. 57.                                     | 17            | utcai fszt.           | 33 150 Ft   | közepes     | 5 661 Ft   | 42 101 Ft  | van       | van   | nincs | A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. Tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint a szexuális tennék vagy segédeszköz árusítása, forgalmazása, tiltott a rövidtávú szálláshelyszolgáltatás is.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5378">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5378</a>                                       |   |
| 35. | 35184/0/A/2                                 | Ör utca 6.  | 48            | utcai pince           | 36 000 Ft   | felújítandó | 33 200 Ft  | 45 720 Ft  | van       | nincs | nincs | A társasház SZMSZ-e tiltja a nem lakás célú helyiség használati módjának megváltoztatását.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=857">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=857</a>   |   |
| 36. | 35666/0/A/3                                 | Práter u. 20/B.                                       | 16            | utcai fszt.           | 41 600 Ft   | közepes     | 5 040 Ft   | 52 832 Ft  | van       | van   | van   | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5379">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5379</a>                                       |   |
| 37. | 362910/0/A/4                                | Práter u. 37.   | 46            | utcai fszt.           | 74 520 Ft   | felújítandó | 13 800 Ft  | 94 640 Ft  | van       | van   | nincs | A SZMSZ-nek csak a Házirend része tartalmazza a közösségi együttléshez nélkülözhetetlen szabályokat. A házirend elsősorban a hanggal járó tevékenységeket korlátozza. (Pl. az ének és zene gyakorlása)   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=882">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=882</a>   |   |
| 38. | 36225/0/A/1,<br>36225/0/A/2                 | Práter u. 55.   | 56            | utcai és udvari fszt. | 89 910 Ft   | közepes     | folymatban | 114 186 Ft | van       | van   | van   | 100%-ban Önkormányzati tulajdon, alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4874">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4874</a>                                       |   |
| 39. | 35728/17/A/197                              | Práter u. 58.   | 166           | emeleti               | 179 280 Ft  | közepes     | 29 216 Ft  | 227 686 Ft | van       | nincs | nincs | 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.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4895">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4895</a>                                       |   |
| 40. | 34637/0/A/115                               | Rákóczi út 57.<br>(Luther tömb)                       | 153           | utcai pince           | 67 320 Ft   | felújítandó | 18 625 Ft  | 85 496 Ft  | nincs     | nincs | nincs | Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait szabadon gyakorolhatja. Védelmében bármelyik tulajdonostárs felléphet. De nem szabályozza korlátozást arra vonatkozóan. Közgyűlés határozata alapján azon ingatlanok tulajdonosai, illetve használói, akiknek tevékenysége ügyfél forgalommal jár kötelesek többtelehasználati díjat fizetni. A házirend szabályozza, hogy a lakásban mind a külön- mind a közös tulajdonú részében csak a rendeltetészerű használat megengedett. Abban semmiféle ipari, zajjal illetve a tulajdonosokat zavaró, nagy ügyfélforgalmú vállalkozási vállalkozási tevékenység nem folytatható. A társasház házirendje szerint a zajjal járó tevékenység és az ének és zene gyakorlása csak a megadott időszakon belül lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon tilos. Munkanapokon 8 és 20 óra között, szombaton 9 és 12 között engedélyezett. Lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen este 20 óra és reggel 8 óra közötti időszakban. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5380">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5380</a>                                       |   |
| 41. | 34637/0/A/143                               | Rákóczi út 57.<br>(Luther tömb)                       | 64            | utcai pince           | 153 600 Ft  | közepes     | 7 945 Ft   | 195 072 Ft | van       | van   | nincs | A társasház SZMSZ-e csak általánosságban ír le szabályokat, csendes tevékenység korlátozás nélkül folytatható.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5381">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5381</a>                                       |   |
| 42. | 34626/0/A/65                                | Rákóczi út 63.  | 958           | utcai fszt. és pince  | 563 360 Ft  | felújítandó | 207 690 Ft | 715 467 Ft | van       | nincs | nincs | A társasház SZMSZ-e csak általánosságban ír le szabályokat, csendes tevékenység korlátozás nélkül folytatható.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=700">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=700</a>   |   |
| 43. | 36476/0/A/18                                | Scheiber S. u. 3.                                     | 31            |                       | 62 000 Ft   | felújítandó | 6 501 Ft   | 78 740 Ft  | van       | van   | nincs | Nincs a Társasháznak elfogadott SZMSZ-e. 2023.04.03/2.sz.határozatban a közgyűlés már tárgyalta az esetleges bérbeadást. A helyi adottságok figyelembevételével, zajos tevékenység nem folytatható. (pl.tánciskola)  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=748">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=748</a>   |   |
| 44. | 36467/0/A/27<br>36467/0/A/28<br>36468/0/A/5 | Somogyi Béla u. 19.,<br>Somogyi Béla u. 21.<br>egyben | 177,46        | utcai és udvari fszt. | 353 464 Ft  | közepes     | 40 283 Ft  | 448 899 Ft | van       | van   | van   | A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló hasznosítást. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak rendeltetésnek megfelelően lehet használni, amely a lakhatás nyugalma nem zavarhatja. Az öltözőből a lichterofba nyílik egy ajtó, annak az alján van egy tenyérnyi lyuk, ezenkívül az a fal nagyon vizes és penészes, valószínűleg ki kéne tisztítani a lichterofot.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4948">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4948</a>                                       |   |
| 45. | 35135/0/A/1                                 | Teleki László tér 5.                                  | 79            | utcai fszt.           | 106 650 Ft  | felújítandó | 20 935 Ft  | 135 446 Ft | van       | nincs | nincs | nem áll rendelkezésre információ   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5382">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5382</a>                                       |   |
| 46. | 35361/0/A/39                                | Teleki László tér 7.                                  | 60            | utcai fszt.           | 126 000 Ft  | jó          | 13 923 Ft  | 160 020 Ft | van       | van   | van   | Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A társasházban este 20 és reggel 8 óra között tilos zajjal járó tevékenység folytatása. Ugyanezt erősíti meg a házirend 4. pontja. A lakóépületben és a közös használatra szolgáló, illetve kizárólagosan használt területeken tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. Ez különösen a zajosabb háztartási gépekre vonatkozik, illetve építési, szerelési munkálatokra vonatkozik.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5383">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5383</a>                                       |   |
| 47. | 36339/0/A/5                                 | Üllői 54-56   | 91            | utcai fszt.           | 145 600 Ft  | felújítandó | 18 144 Ft  | 184 912 Ft | van       | nincs | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5384">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5384</a>                                       |   |

|     |              |                |     |                      |            |             |           |            |       |     |       |   |   |
|-----|--------------|----------------|-----|----------------------|------------|-------------|-----------|------------|-------|-----|-------|---|---|
| 48. | 36274/0/A/5  | Üllői út 66/A. | 83  | utcai fszt.          | 182 600 Ft | közepes     | 13 380 Ft | 231 902 Ft | van   | van | van   | A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását, illetve a tiltásokat. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A zajjal járó tevékenységekhez a közgyűlés tiltó, vagy kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat. | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5385">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5385</a> |
| 49. | 36264/0/A/13 | Üllői út 68.   | 53  | utcai fszt.          | 127 200 Ft | közepes     | 17 490 Ft | 161 544 Ft | van   | van | nincs | A SZMSZ 1.3 pontban rögzíti, hogy tilos a lakást nem lakás célú helyiségre használni. (kivéve cég szhelye.) Az egyéb szálláshely működtetője a vendég által okozott kárért úgy felel, mint ha maga okozta volna.  | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5010">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=5010</a> |
| 50. | 34930/0/A/33 | Víg utca 18.   | 136 | utcai fszt. és pince | 160 440 Ft | közepes     | 30 888 Ft | 203 759 Ft | nincs | van | van   | A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. Tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint a szexuális tennék vagy segédeszköz árusítása, forgalmazása.                      | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4413">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4413</a> |
| 51. | 34926/0/A/4  | Víg utca 28.   | 15  | utcai fszt.          | 22 500 Ft  | felújítandó | 3 300 Ft  | 28 575 Ft  | van   | van | nincs | A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.   | <a href="https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4353">https://www.jgk.hu/?post_type=real-estate&amp;p=4353</a> |

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

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

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

1. 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).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 6 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván  
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel kapcsolatban információ kérhető:

Hatósági Ügyosztály  
Igazgatási Iroda  
1082 Budapest, Baross u. 63-67.  
email [igazgatas@jozsefvaros.hu](mailto:igazgatas@jozsefvaros.hu) , telefon: [+36 1/459-2164](tel:+3614592164)

A Lakóházak rendelkezéseiről bővebb információt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tud adni:  
1084 Budapest, Őr u. 8. 1. em. 35.  
email: [berbeadas@jgk.hu](mailto:berbeadas@jgk.hu) , telefon: +36-1-216-6962

**Helyiség bérleti szerződés****határozott időre**

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

**TERVEZET**

amely egyrészlől:

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

másrészlől:

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 bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

**I. A Bérleti szerződés tárgya:**

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület .....helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található ..... m<sup>2</sup> alapterületű, [...], 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 Bérleményt .....céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

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

szereződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

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

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

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

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2025.....**

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. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzat ..... Bizottsága a ..../2025. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó .....- Ft bérleti díjat, azaz ..... forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2025. ....-..... hónapokra állít ki számlát, és 2025. .... 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-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2027. év január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv 6:48.§-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv 6:48.§-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Víz és csatornadíj /változó/     | A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.<br>Amennyiben a <b>Bérlő</b> a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és / vagy a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, úgy a víz és csatornadíj a Társasház közgyűlése által meghatározott összegben Társaságunk részére fizetendő, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában .....- Ft/hó + ÁFA. |
| Üzemeltetési/Közös költség díja: | A szerződés kötésekor .....- <b>Ft/hó + ÁFA</b> , amely évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik.   |
| 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.<br>Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terheltten havonta kiszámlázza.  |

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

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 irányadóak.

A **Bérlő** hozzájárul, hogy az esetlegesen fennálló túlfizetésének összege külön kérelem nélkül, automatikusan visszautalásra kerüljön arra a bankszámlaszámra amiről a befizetések érkeznek vagy készpénzátutalási megbízással (csekk) történő fizetés esetén a túlfizetés összege a cégkivonatban (A cég pénzforgalmi jelzőszáma pontban) található bankszámlaszámra kerüljön visszautalásra.

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 E.ON / ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, az MVM 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.

A **Bérlő** kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szolgáltatókkal kötött közüzemi szerződéseiket, valamint a Szolgáltatóknál lévő folyószámlájuk tartalmát – akár a Szolgáltatók közvetlen megkeresésével - a **Bérbeadó** megismerhesse.

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



## VI. Óvadék:

**20.** A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán .....- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A 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 **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

## VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

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

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

**24.**

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

b.) **Bérlőt** terhelik a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett:

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

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

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

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

**25.** A **Bérlő** köteles az állam megóvás 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 és 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 engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

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

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

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

31. A **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 engedélyk (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, a bérlő erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

34. A **Bérlő** a bérleményben végzett értéknövelő beruházásait – kivéve, ha a **Bérbeadóval** másként nem állapodott meg - köteles a szerződés megszűnéskor 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 felmondhatja.

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

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

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

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

#### VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

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

#### IX. A kézbesítés szabályai:

**42. Az értesítéseket a Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen postai úton kézbesíteni valamint hivatali/cégkapun keresztül. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be és a postai úton történő kézbesítés a tértivevényen megjelölt „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzessel érkezik vissza a **Bérbeadóhoz**, az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezésének 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” jelzessel érkezett vissza a **Bérbeadóhoz**, úgy az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezésének 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 jogcímei alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
- b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

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

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

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

a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.

- b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

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

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A felek az átadott bérleményről állapotfelveletet és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlő a helyiséget elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába az ingatlant, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a **Bérbeadó** – az 51. 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.

51. 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 helyiség 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 bevételekre nem jogosult, azt semmilyen jogcímen nem követelheti.

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

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

#### **XI. Vegyes rendelkezések:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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 16 (tizenhat) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült.

A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
**bérbeadó képviseletében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Borbás Gabriella**  
**vezérigazgató**

.....  
**Bérlő / képviselője**

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

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

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