

441-1/63/2025

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.10. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. június 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti 36704/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony szünetelésével kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérleti szerződés
2. számú melléklet: Állapotfelméleti jegyzőkönyv

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:
2025 JÚN 19.	02/198-11/2025
Melléklet:	Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII., kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/1 helyrajzi számú, 179 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszintű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**

A tárgyi helyiséget magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyiség bérlője az **Ilmorol Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1183 Budapest, Kálty Márk utca 14., cégjegyzékszám: 01-09-345289; adószám: 26795823-2-43, képviseli: Horváth Ilona ügyvezető).

A bérleti szerződés (bérleti jog átruházás folytán) 2020. január 29. napján határozatlan időre került megkötésre, **díszállat kiskereskedelem** tevékenység céljára.

A bérleti díj jelenlegi összege nettó **75.798,- Ft/hó + ÁFA**, míg az Önkormányzat közös költség fizetési kötelezettségének jelenlegi összege **36.681,- Ft/hó**, melynek összege ÁFA-val növelten a bérlő által megfizetésre kerül.

A műszaki állapot nem megfelelő. Salétromos, penészesek a falak, vakolat nincsen szinte sehol a helyiségben. A felújítás, festés indokolt lenne. Elektromos és gépész ellátottsága a helyiségnek jelenleg nincs, ott tevékenységet a bérleti szerződés aláírása óta nem végez, ugyanakkor többször érkezett már panasz arra vonatkozóan, hogy a helyiség megközelítésére szolgáló lépcső (amely hivatalosan közterület) szeméttel van tele.

A bérleti szerződés 30. pontja az alábbiakat tartalmazza:

„ A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

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

ÉRKEZETT

2025 JÚN 19.

[Handwritten signature]

A Bérő figyelmét több ízben felhívtuk arra, hogy a bérlemény előtti közterületek tisztántartása alapvetően a Társasház, a tulajdonos és a bérő együttes érdeke és feladata, ugyanakkor a felek a bérleti szerződésben rendelkeztek ezen feladat végzéséről, valamint a Társasház lakóközössége már többször (közgyűlésen is) jelezte, hogy a lépcsőre bedobált szemét álláspontjuk szerint annak köszönhető, mert a helyiség használaton kívül van - ezért nincs folyamatos jelenlét és állandó takarítás.

A Bérő a tevékenységének szünetelését korábban nem jelentette be, az a fenti panaszokból és a tervszerű bérleményellenőrzésekből volt megállapítható.

A bérleti szerződés 6. pontja az alábbiakat tartalmazza:

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

A Bérőt több ízben felkértük a tevékenység végzésére, tájékoztattuk a felújítás engedélyezésének és az esetleges bérbeszámítás menetéről is.

A felhívásunkra a Bérő elkezdte megtervezni a helyiség felújítását (több kérdése is volt ezzel kapcsolatban), valamint 2024. június 27. napján hivatalosan jelezte, hogy a helyiség használatát szüneteltetni kívánja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 47. § (1) bekezdése alapján *a bérő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.*

(2) A szünetelés ideje alatt a bérőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségtérítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. A bérőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyása esetén lehet.

(3) A szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérő ugyanúgy köteles a helyiség tisztán tartására, karbantartására, hibáinak kijavítására, ideértve a külső homlokzat, portál, a helyiség előtti járda tisztán tartását is mintha a bérleti jogviszony nem szünetelne.

A szünetelésre vonatkozóan 2024. július hónaptól megállapodás került aláírásra (a Bérő természetesen a jelzett egyéb fizetési kötelezettségeinek eleget tesz) amely a fentiek alapján 2025. június 30. napján lejár, így a Bérő nevében Horváth Ilona ügyvezető 2025. április 25. napján további szünetelésre vonatkozó kérelmet továbbított a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére. A bérő nevében 2025. május 31. napjáig tartozás nem áll fenn.

A fentiekben túlmenően tudomásunkra jutott továbbá az is, hogy a bérlemény bejáratára nemrégiben ingatlan.com-os 'ELADÓ' feliratú tábla került kihelyezésre. A hirdetés (<https://ingatlan.com/34363162>) alapján a Bérő a helyiség bérleti jogát szeretné eladni a Kft.-vel együtt. A cég eladásának (így a hatályos bérleti szerződés miatt a helyiség átadásának) alapvetően nem lenne akadálya, azonban a hirdetésben több téves információ is szerepel.

A fentiek alapján nem javaslom a hozzájárulást a további bérleti jogviszony szüneteléséhez. A bérő értesítésével egyidejűleg javasolt a tájékoztatás a hirdetésben szereplő állítások helytelenségéről és javasolt ismét felszólítani a tevékenység végzésére vonatkozó intézkedések 180 napon belüli megtételére.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján a tárgyi ügyben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 47. § (1) bekezdése alapján a bérlő kezdeményezésre köthető olyan megállapodás is, hogy bérlő a helyiség használatát felújításon vagy átalakításon túlmenően átmeneti időre egyéb okból is szünetelteti. Egy évet meghaladó időtartamú szüneteltetésről a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

(2) A szünetelés ideje alatt a bérlőnek legalább a társasházi közös költséggel azonos költségterítést kell fizetnie; nem társasházban lévő helyiség esetében, pedig a bérbeadó épületre fordított költségeinek területarányosan megállapított arányos részét. A bérlőnek meg kell fizetnie továbbá a különszolgáltatási díjakat és a közüzemi szolgáltatással kapcsolatban felmerülő költségeket. Ettől eltérni csak tartósan üres helyiség esetén, a hatáskörrel rendelkező bizottság jóváhagyása esetén lehet.

(3) A szünetelés időtartamát, feltételeit, a bérlőre háruló kötelezettségeket megállapodásban kell rögzíteni. A megállapodásban ki kell kötni, hogy a bérlő ugyanúgy köteles a helyiség tisztán tartására, karbantartására, hibáinak kijavítására, ideértve a külső homlokzat, portál, a helyiség előtti járda tisztán tartását is mintha a bérleti jogviszony nem szünetelne.

A Rendelet 33. §-a alapján:

“(1) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ptk. valamint az Ltv. 24. és 25. §-a alapján felmondja a bérleti szerződést.

(2) A bérlőnek felróható okból fel lehet mondani a bérleti szerződést akkor is, ha a bérlő a helyiséget a bérbeadó felhívása ellenére sem használja és a helyiségben úgy szünteti meg a tevékenységét, hogy előzetesen a bérbeadóval nem állapodik meg a bérleti jogviszony szüneteléséről.

(3) Felmondás előtt a bérlőt az Ltv. 25. §-ának alkalmazásával – határidő kitűzésével – fel kell hívni a helyiség rendeltetésszerű használatára.

(4) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az (1) bekezdés szerinti felmondásról.

(5) Bérlő köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozó, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel károsan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségét neki felróható okból megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondására.”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatok vonatkozásában a döntését meghozni szíveskedjék.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága/2025. (VI. 24) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti 36704/0/A/1 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszony szünetelésével kapcsolatosan

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- nem járul hozzá a Budapest VIII., kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/1 helyrajzi számú, 179 m² alapterületű, utcai bejáratú, pinceszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiségre az **Ilmorol Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1183 Budapest, Kálty Márk utca 14.; cégjegyzékszám: 01-09-345289; adószám: 26795823-2-43; képviseli: Horváth Ilona ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő) bérlővel fennálló bérleti jogviszony – Bérlő kérelmére történő – 2025. július 1. napjától történő szüneteléséhez;**
- felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a Bérlő 1. pont szerinti értesítésére és arra is, hogy az értesítés tartalmazza az előterjesztés tényállásában szereplő hirdetés eltávolítására vagy pontosítására**

vonatkozó felhívást és felszólítást a helyiségben történő tevékenység végzésére vonatkozó intézkedések 180 napon belüli megtételére;

3. amennyiben a 2. pontban foglalt felhívásnak és felszólításnak Bérlo nem tesz eleget, úgy felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t bérleti szerződés felmondással történő megszüntetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. június 30.; 2. pont esetében: 2025. július 31.; 3. pont esetében: 2026. január 31.

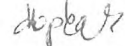
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. június 17.


Sátyr Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

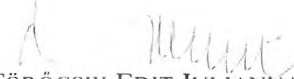
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


KÖNCZÖL DÁVID
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ALELNÖKE

Helyiség bérleti szerződés határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; cég száma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről: **ILNOROL Kft.**

Székhely: 1183 Budapest, Káldi Márk utca 14.
Cégjegyzékszám: 01 09 345289
Adószáma: 26795823-2-43
Képviselő neve: Horváth Ilona
Anyja neve:
Születési ideje:
Telefonszám:
Lakcím:
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 36704/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület József körút 53. szám** alatt található 179 m² alapterületű, utcai bejárattal, pinceszintű, nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: üzlet) (a továbbiakban: bérlemény).

2. Bérlő és a helyiséget korábban bérlő Nagy István egyéni vállalkozó (székhely: 1085 Budapest, József körút 53.; adószám: 60929099-2-42; nyilvántartási szám: 25019884) 2019. október 16. napján bérleti jog átruházása iránti kérelmet nyújtottak be. Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 89. § (1) bekezdése alapján nyitva álló határidőt a 2019. november 12. napján kelt levelével meghosszabbította, azonban a Bérbeadó e meghosszabbított határidő alatt sem nyilatkozott a bérleti jog átruházásáról, ezért a hozzájárulást a törvény 89. § (2) bekezdése alapján megadottnak kell tekinteni. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Bérlő a bérleti szerződést közjegyző előtt tett egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal kiegészítse. Amíg ez nem történik meg, Bérbeadó a helyiség bérlőjének Nagy István egyéni vállalkozót tekinti a köztük létrejött, 2015. június 30-án kelt bérleti szerződés szerint.

ILNOROL Kft.

Bérlő: Nagy István

5

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleményt **diszállat kiskereskedelem tevékenység** 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. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbontják.

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

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. **Bérlő** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalt és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezése a tényleges **bérlői** használat hiányával, örízetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

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

A bérleti jogviszony kezdete: a szerződés kelte.

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2020. február 1.

A bérleti jogviszony vége: határozatlan idejű, 30 napos felmondási idővel.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérlemény átadás – átvételi eljárásnál nem vesz részt, azt a felek egymás között bonyolítják le, amennyiben a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételek teljesítésre kerültek. 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. A **Bérlő** kijelenti, a bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

10. A szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat 51.650,- Ft/hó + ÁFA, azaz ötvenegyezer-hatszázötven 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 **2021. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

Szerződő felek rögzítik, hogy **Bérlő** szerződéskötési díj címén bruttó **393.573,- Ft összeget megfizetett Bérbeadó** részére, amely összeg a bérleti díjba nem számít bele, és a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a **Bérlőnek** nem jár vissza.

11. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj a 7. pontban

szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

12. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 49. 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 változik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

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

Üzemeltetési közös költség díja:	A szerződés kötésekor 34.355,- Ft/hó + ÁFA , évente a Bérbeadó 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. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díjat ÁFA-val terhelt 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.

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

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

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

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

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

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 196.787,- Ft összegű óvadékot megfizetett.

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. Ezen esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

22. A befizetett óvadék, annak a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamattal növelt összegben a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlő**nek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadó**nak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlő**nek 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 előbbiektől elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlő**vel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

24. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésre, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen történt írásbeli megállapodás alapján van helye.

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

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban 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 megfelel. 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.

Handwritten signature and date: 2019

Handwritten signature and date: 2019

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

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadó**nak 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 cégbirósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadó**nak 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 **Bérbeadó**nak, 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 **Bérbeadó**val történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

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

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

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A **Szerződő Felek** bármelyike jogosult a bérleti szerződést rendes felmondás útján, indokolás nélkül **30** napos felmondási idővel felmondani. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

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

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

a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban

felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

- b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

47. A 46. 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 átirását, 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 székelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződés egyes pontjaiban foglalt esetekben.

48. A bérleti jogviszony egyebekben az 53. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

49. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvevő és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó**, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget

ak

9

11

felnyissa, az ingóságokat a **Bérlő** költségeire elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hatálatkos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig. **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.

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

51. 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:

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

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

54. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

55. 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, a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

56. 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 vállaltak.

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

58. 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.

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

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

A **Bérlő** jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy HET-01019965 számmal ellátott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát megtekintette, továbbá az azzal mindenben megegyező másolati példányt átvette.

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

62. 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.

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

64. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés 9 (kilenc) 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, 2020 JAN 29.



Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

Horváth Iлона

ILNOROL Kft.
bérló képviseletében
Horváth Iлона

A bérlőnek szándékolt aláírása

all

all

ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

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

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Helyszín (ingatlan címe):	József krt. 53 Pi. egyéb helyiség
Helyrajzi szám:	36704/A/1
Bérlemény típusa:	Helyiség
Az ingatlanhasználó neve:	ILNOROL Kft.
Dátum:	2025.05.27
Az ellenőrzés oka:	bérlemény ellenőrzés

Általános megjegyzések: Bérlemény ellenőrzés a Helyiséggazdálkodás megkeresése végett.

A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

Lakás / helyiség mérete (nm):	178.93
Szerződés szerinti komfortfokozat:	Nem besorolható
Ellenőrzött komfortfokozat:	nem besorolt
Egész szobák száma (összesen):	Nincs egész szoba
Félszobák száma (összesen):	Nincs félszoba
Fűtés módja:	nincs fűtés
Bérlemény műszaki állapota:	felújítandó
Funkció:	egyéb üzlet
Elhelyezkedés:	UCP

ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

Nem történt albérletbe adás

Nem történt befogadás

A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések: A teljes bérlemény salétromos.
Elektromos és gépész ellátottsága jelenleg nincs.

Handwritten signature and number 15

ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

A lakás / helyiség tisztasága: megfelelő

Rendszeres takarítás történik: Igen

A szemét eltávolítása megtörténik: Igen

A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt: Nem

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

Nem történt komfortosítás

Nem történt egyéb átalakítás

A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset

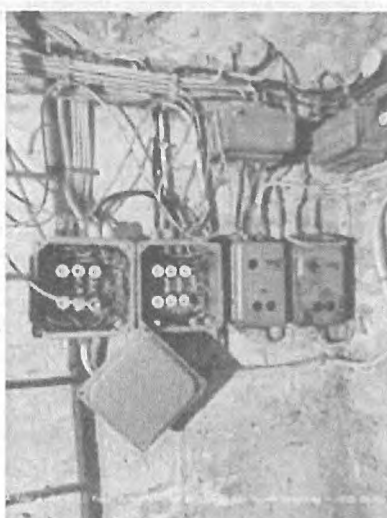
A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek

A bérlemény állapotával kapcsolatos egyéb megjegyzések: A bérlemény megközelítése letakarított lépcsőn történt.



FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





Handwritten signature and the number 18.

A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA (Hibakód: Leszerelt mérőóra)	9901924578	28219	Nincs kép

VILLANYÓRA	9902279685
------------	------------



GÁZÓRA	Nincs
VÍZÓRA	Nincs
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs

A villanyórával (9902279685) kapcsolatos megjegyzések: Kikapcsolt állapotú

A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Az ingatlanhasználó adatai:

Név:

ILNOROL Kft.

Értesítési címe:

E-mail címe:

Telefonszáma:

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

Aláírással igazolom, hogy a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. és a Budapest VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Adatvédelmi, adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozat, IRMA-ban és az Adatvédelmi Szabályzatban foglaltakat elolvastam, megértettem és hozzájárulok a személyes adataim, a hivatkozott szabályzatban foglaltaknak megfelelő kezeléséhez és tárolásához.

A bérlő / használó aláírása

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtanácsában eljáró JGK Zrt. nevében:

Boóz Károly

-



ingatlan.com



(0) kedvenc

Hirdetés feladása

Hitelintéző

CSOK Plusz

Ingatlanoskereső

Bejelentkezés/Regisztráció

Budapest VIII. kerület, József körút 53.

Utcai bejáratos üzlethelyiség bérleti joga átadó



Google térképen



Ár

12 millió Ft

Alapterület

179 m²

Azonosító: **34363162**



Üzenet

Rating 21



Üzenet küldése



Magánszemély



Hirdetés mentése



Megosztás



Nyomtatás



Elrejtés



Hiba jelzése

Utcai bejáratos üzlethelyiség bérleti joga átadó

Ingatlan állapota	nincs megadva	Légkondicionáló	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Rezsiköltség	nincs megadva
Emelet	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Leírás

Harminckettesek terén Bérleti Jog Eladó!

Budapest, 8. kerület József krt 53, Kristály Cukrászda előtti utcai lejárátú 179m2 pinceszinti üzlet bérleti joga, Kft-vel 12 millió Ft irányáron eladó. A Kft semmilyen tevékenységet nem végzett, nem számlázott, teljesen 0-ás, erre az üzletre lett alapítva. Az üzlet több éve nem üzemel, teljesen felújítandó, melyhez a bérbeadó hozzájárult. Jelenleg a pince üzlet és az utcai lejárát (lezárása, lefedése) felújításhoz, átalakításhoz szükséges engedélyek beszerzése van folyamatban. A bérleti szerződésben foglaltak szerint a felújítás költsége bérleti díjba beszámításra kerül, illetve bérleti díj csökkenésére is van lehetőség. Jelenleg bérleti díj összege 92.000,-Ft, közösköltség 25.000,-Ft. A bérleti jogviszony határozatlan idejű, kiskereskedelmi tevékenységre van engedély mely módosítható. A hirdetésben szereplő alanyra 4. osztályú bekötésű tektonikus 170m2

1. Kétféle 22

pince helyiségek bérlésével lehetőség van a 179m² üzletet tovább növelni.

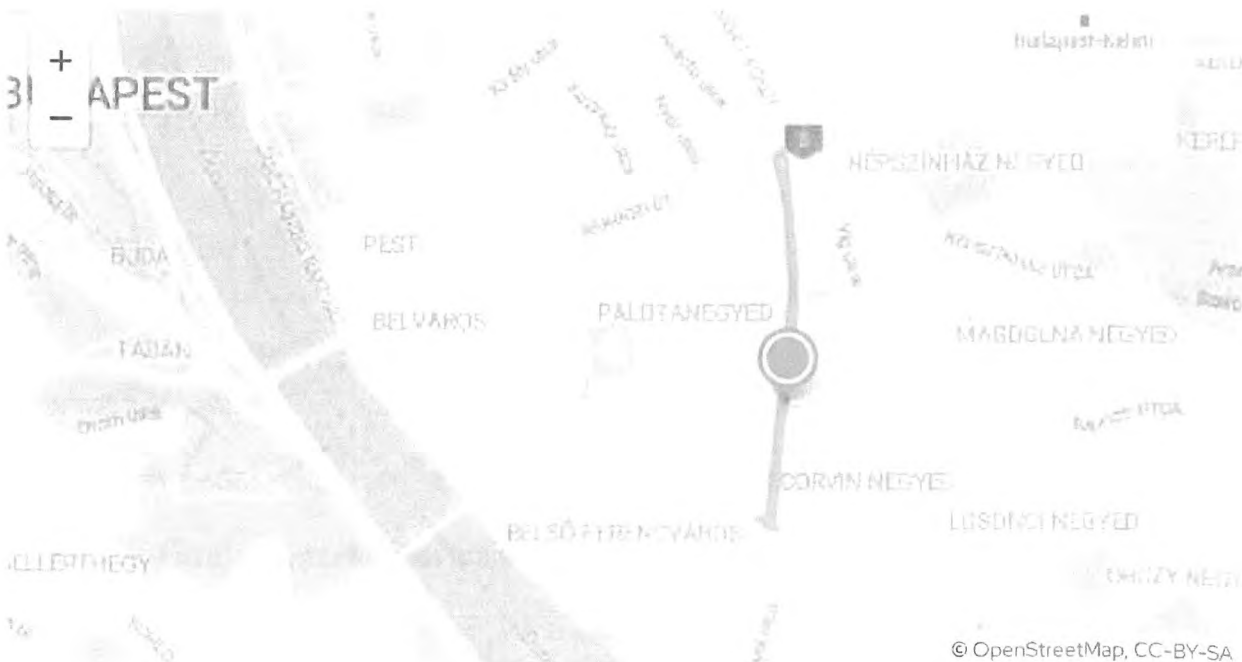
Az üzlet felújításában tudunk segíteni.

Érdeklődni és további tájékoztatásért keressen, az üzletet a megbeszélte időpontban megmutatom.

Térkép

Budapest VIII. kerület, József körút 53.

Nagyítás



BKK megállók a közelben

Villamos 4 6

Busz 1 2

Troli 12 13

Metró 14

Éjszakai 15 16 17

Hasonló hirdetések átlagárai a környéken

Budapest VIII. kerület

663,64 ezer Ft/m²
Józsefváros

663,64 ezer Ft/m²

Az átlagárát a 150-199 m² közötti, felújított, közepes állapotú, felújítandó, jó állapotú, új parcellázású, befejezetlen, ismeretlen állapotú eladó üzlethelyiségek ára alapján számoltuk ki.



h. Ruzs 26

Lépj kapcsolatba a hirdetővel



Üzenet küldése



Magánszemély

Hirdetés