

HM/1-73/2025

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

9
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. július 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázat kiírására

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: 1. számú melléklet: Pályáztatott helyiségek listája
2. számú melléklet: Állapotfelveletti jegyzőkönyvek
(a dokumentáció a terjedelme miatt nem kerül kinyomtatásra)
3. számú melléklet: Pályázati felhívás

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2025 JÚL 09	Szám: 02/204-10/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Delekei Előzmény:

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezik az alábbi helyiségek, amelyek pályázat útján történő hasznosítására teszek javaslatot jelen előterjesztésben. A korábbi – azonos tárgyú – előterjesztések tárgyalása során jelzésre került, hogy kerüljenek feltüntetésre a helyiségek ürességére, bérbeadására, a pályázatokra, valamint az esetleges érdeklődésekre vonatkozó információk, így jelen javaslat már ezen adatokkal kiegészítve került elkészítésre.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 3.2. alpontjának értelmében (mivel a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás bevezetésével már valamelyest realizálódott a számított bérleti díj összege), valamint a Bizottság korábban lefolytatott helyiség pályázat alkalmával adott iránymutatásai alapján egyes helyiségek minimális bérleti díját a számított bérleti díjnal alacsonyabb összegben javasoljuk meghatározni, a leírt indokok alapján.

Javasolom továbbá, hogy azon helyiségek esetében, amelyeknél a minimális bérleti díj jóval (<70 %) alacsonyabb a számított bérleti díjnal, valamint az esetben, ha a helyiség állapota nem indokolja, úgy a bérbeszámítás lehetősége kerüljön kizárásra és a bérleti szerződések megkötésére maximum 15 éves határozott időre legyen lehetőség, valamint a pályázati felhívásban kerüljön megjelölésre, hogy a Társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmaz-e tevékenységi tiltást.

- 1.) A Budapest VIII. kerület, Baross tér 6. szám alatti, 34569/0/A/30 helyrajzi számú, 121 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (78,28 m²) és pincszinti (42,7 m²), nem lakás céljára szolgáló helyiség a Baross térről közelíthető meg egy fém szerkezetű, ráccsal védett közepes állapotú bejáratú ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota jó, vakolatleválás, vizesedés nem látható. A mennyezeten kiszáradt beázás látható. A galéria és az oda felvezető lépcső stabil, terhelhetősége jelenleg nincs behatárolva. A bérleményhez tartozik egy pincerész is ami csak a földszinti bérleményből közelíthető meg. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 33.180,- Ft/hó.

A helyiség 2025. április 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 273.272,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 273.272,- Ft/hó + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

- 2.) A Budapest VIII. kerület, Baross utca 105. szám alatti, 35810/0/A/2 helyrajzi számú, 12 m² alapterületű, pincszinti és a 35810/0/A/7 helyrajzi számú és 29 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiségek csatolásra kerültek. A pincerészbe történő bejutás kizárólag a földszinti részből biztosított, itt van a pincejáró, más bejárata nincs. A levezető lépcsőfokok műanyagok, az egyik el is van törve, mindenképp cserére szorul. A helyiség padlója járólappal burkolt, megfelelő állapotú. A fal erőteljesen salétromos, a földszinti albetétben lévő WC szennyvízvezetéke korábban szivároghatott, mert a szürke PVC cső körül nagyobb vakokat hiány tapasztalható a mennyezeten. Vízvételi lehetőség jelenleg nincs, de egy csap

ÉRKEZETT

2025 JÚL 09. 16:45

[Handwritten signature]

beszerelésével már biztosítható. Áramvételi lehetőség biztosított a földszinti albetétből. A földszintes albetét a Baross utcából közelíthető meg. A bérlemény fa szerkezetű, cserére szoruló bejárati ajtaját egy vasredőny védi. A helyiség járólappal burkolt, nem repedezett. A falak alsó része salétromos, vakolathiányos, a mennyezeten beázás jelei nem láthatóak. Az üzlet tér felett galéria található, melynek nincsen feljárója. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A földszinti helyiségben van a pincszinti albetét lejárata, innen biztosított az átjárás azon albetétbe. A helyiségegyüttes után fizetendő (vízórás) közös költség összege összesen 9.282,- Ft/hó.

A helyiségegyüttes 2014. január 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 54.300 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 54.300,- Ft/hó + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

- 3.) **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 17.** szám alatti, 36756/0/A/3 helyrajzi számú, 51 m² alapterületű, utcai földszinti helyiségnek két fém szerkezetű bejárati ajtaja van, mindkettő kétszárnyú. A fűtést 3 db kéményes gázkonvektor biztosítja. A bérlemény oldalfali csempe és hideg padló burkolatai megfelelő állapotúak. A berendezési tárgyak működőképesek. A bérleményben leszerelésre került az elektromos- és a gázmérő, így a bérlemény jelenleg fűtés és világítás nélküli. A helyiségegyüttes után fizetendő (vízórás) közös költség összege összesen 15.365,- Ft/hó.

A helyiség 2025. április 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 140.760,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 140.760,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 4.) **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 21.** szám alatti, 36758/0/A/3 helyrajzi számú, 557 m² alapterületű, utcai földszinti (135 m²) és pincszinti (422 m²) bérleményt három bejárati ajtón keresztül lehet megközelíteni. A főbejárat a Baross utcáról nyílik, másik kettő pedig a Szentkirályi utcára és a belső udvarra nyílik. A helyiség bejárati ajtaja fából készült, üvegezett. A helyiségek padozata kő, laminált parketta, betonozott linóleum és szőnyeg borítású. A bérlemény egésze festésre került, az oldalfalakon és a mennyezeten korábbi ázás nyomai láthatók, néhány helyiségben gipszkartonnal borították a határoló falakat az alsó szinteken salétromos lerakódások vannak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van, gázszolgáltatás nincs. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 83.700 Ft/hó.

A helyiség 2024. december 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A bérbeadásra vonatkozóan azóta már pályáztatásra került, érdeklődés is volt rá ugyanakkor ajánlat benyújtására nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 1.020.970 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 50 %-án, azaz 510.485 Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk megállapítani, tekintettel a helyiség kedvezőtlen kialakítására és állapotára. Az alacsonyabb összegű minimális bérleti díj megállapítást indokolja, hogy a helyiség kedvezőtlen elrendezése miatt a pincszint felé található részek kihasználása nehézkes, szellőzése nem, vagy csak nagy beruházással megoldható, korábban is ezen okok miatt, ugyanezen összegben pályáztattuk

- 5.) **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 87.** szám alatti, 35726/1/A/2 helyrajzi számú, 46,2 m² alapterületű, utcai bejáratú földszinti bérleménybe a Szigony utcából lehet bejutni, egy vasráccsal felszerelt faszerkezetű felújításra szoruló ajtón keresztül. Egy fő bejárat és 4 db kirakati portállal rendelkezik. A nyílászárók szerkezeti anyaga fa, állapotuk javítandó. A helyiség előtt biztonsági redőny található. Az ingatlan fűtését 1 db parapetes gázkonvektor biztosítja. A helyiség járólappal burkolt, jó állapotú, nem repedezett. A falak és a mennyezet tiszták, beázás jelei nem láthatóak. A bérlemény felújítása elkezdődött, de nem fejeződött be. A bérlemény 100%-ban galériázott. Áram, Vízvételi lehetőség van. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.721,- Ft/hó

A helyiségegyüttes 2014. január 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 83.160 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 83.160,- Ft/hó + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

- 6.) **A Budapest VIII. kerület, Baross utca 98.** szám alatti, 35516/0/A/72 helyrajzi számú, 50 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bérlemény a Koszorú utca felől nyílik. Az üvegezett ajtó és kirakati portál előtt

biztonsági vasrács található, mindkettő állapota megfelelő. A helyiségek padlója régi járólappal van burkolva. A falak vakolata felújítást és tisztasági festést igényel. A mennyezeten korábbi ázás nyomai, vakolathiány és salétromosodás látható, tapasztalható. A fűtésről egy kéménybekötéses gázkonvektor gondoskodik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. A bérleményben lógnak az elektromos kábelek, ezért az elektromos hálózat felülvizsgálata szükséges. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.700,- Ft/hó.

A helyiség 2021. február 26. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására is sor került, de érvényes ajánlat nem érkezett.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 67.500,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 67.500,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 7.) **A Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 14.** szám alatti, 35977/0/A/2 helyrajzi számú, 39 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bérlemény a Diószegi S. utcából közelíthető meg egy fém ráccsal védett, fa szerkezetű, közepes állapotú bejáratú ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata kőpadlóval fedett, ami kopott, de nem hiányos. A falak állapota rossz, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A bérlemény egy hátsó bejáratú is rendelkezik, ami a belső udvarra nyílik, de le van falazva. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. Viszont az elektromos hálózat műszaki felülvizsgálata ajánlott. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 11.780,- Ft/hó.

A helyiség 2019. február 25. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására is sor került kedvezményes konstrukcióban, de érvényes ajánlat nem érkezett.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 38.610,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 38.610,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 8.) **A Budapest VIII. kerület, Fecske u. 10.** szám alatti, 34990/0/A/4 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bérlemény a Bérkocsis utcából közelíthető meg egy fém ráccsal védett, fa szerkezetű, közepes állapotú bejáratú ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, enyhe vizesedés látható. A mennyezeten kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A galéria és az oda felvezető lépcső stabil, viszont korláttal nem rendelkezik ezért balesetveszélyes. A bérlemény hátsó bejáratú nem rendelkezik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben, viszont az elektromos hálózat műszaki felülvizsgálata ajánlott. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 18.034,- Ft/hó.

A helyiség 2023. január 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására azonban nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 39.000,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 39.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 9.) **A Budapest VIII. kerület, Futó u. 13.** szám alatti, 35574/0/A/8 helyrajzi számú, 82 m² alapterületű utcai földszinti és a **Budapest VIII. kerület, Futó u. 13.** szám alatti, 35574/0/A/30 helyrajzi számú, 42 m² alapterületű pincésinti nem lakás céljára szolgáló egybenyitott bérlemény(ek) bejáratai /3 db/ a Futó utcából nyílnak. A fa szerkezetű felújítandó bejáratú ajtók előtt 2 db. lépcsőfok van. A bérlemény iroda helyiségeinek padlója laminált padlóval burkolt, megfelelő állapotú. A labor és a fürdőszoba padlója járólappal burkolt, amely nem hiányos nem törött, a raktár padlója PVC. A falakon kisebb javítások szükségesek. A mennyezeten ázásnak nincs nyoma. Az utcára néző ablak fa szerkezetű megfelelő állapotú. A bérleményben található a 30-as albetébe /pincébe/ levezető fém vázszerkezetű fa lépcsőfokos lejáró stabil, de karbantartást igényel és a pince csak a 8-as albetétből közelíthető meg, melynek aljzata homogén, nem balesetveszélyes. A falak állapota kopott, több helyen vakolatleválás, kisebb penészesedés látható, vizesedés észlelhető. A mennyezeten helyenként kisebb kiszáradt beázási nyomok, hajszálrepedések láthatóak. A bérleményből egy vasajtó által át lehet jutni a ház közös pincéjébe. A bérlemény közmű fogyasztását a 8-as albetétben lévő órák mérik, víz, elektromos áram és fűtés van a bérleményegyüttesben. A helyiségek után fizetendő (vízórás) közös költség együttes összege 26.220 Ft/hó.

A helyiség 2024. szeptember 10. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására már idén sor került.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 205.600,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 205.600,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 10.) A **Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 20/A.** szám alatti, 38867/4/A/2 helyrajzi számú, 16 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és a **Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 20/B.** szám alatti, 38867/5/A/10 helyrajzi számú 17 m² alapterületű egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiség a Hungária körútról nyílik. A bejáratú ajtó fa szerkezetű, zárható de felújítást igényel. A bejáratú ajtót és az ablakot vasrács védi, ami lakattal zárható, közepes állapotú. A levezető lépcső beton, nem sérült, a padlóval együtt járólappal burkolt, jó állapotú. Az előtér oldalfala körülbelül 2 méter magasan csempével burkolt, helyenként sérült de nem hiányos. Álmennyezet került kialakításra, ami használatból adódóan koszosodott, de nem hiányos. A bejáratú balra található kis raktárhelyiség padlója beton, jó állapotú. Az oldalfal és a mennyezet koszosodott, az oldalfal helyenként kismértékben vakolathiányos. A közlekedő padlója részben járólappal, egy részen fel van törve teljesen még a beton aljzat is, látható a töltés. Az oldalfalakon helyenként vakolathiány, festékpérgés és hajszálrepedések láthatóak. A WC padlója szintén járólappal, az oldalfal körülbelül 1,5 méter magasan csempével burkolt, mindkettő megfelelő állapotban van. A felette lévő festett részen hajszálrepedések és korábbi munkálatok nyoma látható. A közlekedő és a WC mennyezete tisztasági festést igényel. A padló és a mennyezet (1,9 m magasságig) kerámia lappal burkolt. A mennyezeten ázásnak nincs nyoma. A 10-es albetét korábbi bejárata belülről az utcaszintig fel van falazva és vakolva. Az utcai kirakat üvegezett, vasrács védi. A bérlemény tisztasági festése javasolt. A bérlemények együttesen hasznosíthatók, önállóan nem hasznosíthatók nagyobb épületszerkezeti átalakítás nélkül. A közműszolgáltatások is a 2-es albetétből biztosítottak. Víz- és áramvételi lehetőség van, a fűtés gázfűtésre kiépített, de radiátor nem található. A klímáról nem tudunk megbizonyosodni hogy fűt-e, ezért jelen állapotában nincs fűtés. A helyiségek után fizetendő (vízórás) közös költség együttes összege 5.920,- Ft/hó.

Az egybenyitott helyiségek 2017. március 31. napján kerültek vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására is sor került kedvezményes konstrukcióban, de érvényes ajánlat nem érkezett.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 57.150,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 45.720,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 11.) A **Budapest VIII. kerület, Illés u. 4.** szám alatti, 35869/0/A/1 helyrajzi számú, 38 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bejárat fém ráccsal és biztonsági redőnnyel felszereltek, melyek jó állapotúak és működőképesek. Bejáratú ajtaja fa, ami szintén jó állapotú. A helyiség aljzatburkolata járólappal, ami helyenként sérült és hiányos. Helyiségek között ajtók nincsenek, csak az ajtófélfák vannak meg. A helyiségben áram és vízvételi lehetőség van. A fürdőszoba felszerelt. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 12.915,- Ft/hó.

A helyiség 2025. február 14. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 58.520,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 58.520,- Ft/hó + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

- 12.) A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor utca 2/B.** szám alatti, 35347/0/A/1 helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség a Karácsony Sándor utcáról nyílik, biztonsági vasráccsal ellátott faszerkezetű bejáratú ajtóval rendelkezik, melyek közepes állapotúak. Az összes helyiségben a padlózat járólappal burkolt, közepes állapotú. A falakon néhol vakolatleválás illetve elkoszosodás látható. A mennyezeten kiszáradt vizesedések, repedések nem láthatók. A bérlemény fűtését 1 db kéményes gázkonvektor biztosítja. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 35.400,- Ft/hó.

A helyiség 2023. május 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására is sor került már.

A helyiségek 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja együttesen 131.400 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 131.400 Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 13.) **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 4.** szám alatti, 35349/0/A/47 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti és pincésinti nem lakás céljára szolgáló helyiség és a **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 6.** szám alatti, UCH megjelölésű, 35350/A/0 helyrajzi számú, 201 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti egybenyitott nem lakás céljára szolgáló helyiség 4 db bejáratú rendelkezik, ebből 1 db a főbejárat, ami a Karácsony Sándor utcáról nyílik, ehhez tartozik 2 db üveg felület, anyaguk műanyag, állapotuk jó. A másik 3 db bejárat az udvarról nyílik. Áram van, a melegvizet a

helyiségben villanybojler biztosítja, fűtés nincs. A helyiségek után fizetendő (vízórás) közös / üzemeltetési költség összege 12.375,- Ft/hó.

A helyiség 2024. június 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására azonban nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 376.200,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 376.200,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 14.) A **Budapest VIII. kerület, Kálvária tér 18.** szám alatti, 35453/0/A/70 helyrajzi számú, 509 m² -es helyiség 201 m² -es (házi orvosi rendelők mögötti) része. A bérlemény bejárata a Karácsony Sándor utca felől van. A helyiségek falazata és padlózata megfelelő állapotú. A bejárati ajtó fa szerkezetű, jó állapotú. A közművek a házi orvosi rendelőkkel közösen vannak (nem leválaszthatók) és tulajdoni hányad / légköbméter alapján arányosan fizetendők. A helyiség ezen része után fizetendő (vízórás) közös költség összege 138.980,- Ft/hó.

A helyiség 2024. december 12. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 391.950,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 391.950,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 15.) A **Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 6/A.** szám alatti, 35265/A/0 helyrajzi számú, 256 m² alapterületű, udvari bejáratú pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség két ajtón keresztül közelíthető meg a belső udvarról, illetve van még két kijárata a belső zárt hátsó udvarra, ami csak a bérleményből megközelíthető. A főbejárat ajtaja fémszerkezetű, ami cserére szorul. A bérleményt teljes területe járólappal fedett, ami javításra szorul. A falakról a vakolat több helyen levált, salétromos, a csempe hiányos, helyenként a vakolat a tégláig levált. A mennyezeten beázási foltok és salétromosodás látható. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) üzemeltetési költség összege 49.045,- Ft/hó.

A helyiség 2008. november 18. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ideiglenesen (raktározásra, filmforgatás céljára) többször bérbeadásra került, ajánlása is több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására azonban nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 56.320,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 56.320,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 16.) A **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti, 34903/0/A/65 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű, földszinti, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség a József utcából közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, ami fémráccsal védett. A bérleményben lévő galériára felvezető lépcső stabil. A falak állapota megfelelő, minimális vizesedés észlelhető. A mennyezeten beázási nyomok nem, viszont hajszálrepedések láthatóak. Vízvételi lehetőség és elektromos áram van a bérleményben. Az elektromos hálózat átvizsgálásra szorul. A helyiség kb. 80%-ban galériázott. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 7.239,- Ft/hó.

A helyiség 2023. február 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség több pályázatban szerepelt, azonban szerződéskötésre nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 65.000,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 52.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni tekintve, hogy korábban ezen összegben pályáztattuk.

- 17.) A **Budapest VIII. kerület, Német u. 13.** szám alatti, 34903/0/A/68 helyrajzi számú, 84 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség 2 bejáratú, melyek vasráccsal védettek. Helyiségek járólappal burkoltak, a mellékhelyiségek falai csempézettek. Elektromos áram és víz van a helyiségben, a fűtést kondenzációs kazán biztosítja. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 24.638,- Ft/hó.

A helyiség 2025. június 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 218.400,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 218.400,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 18.) A **Budapest VIII. kerület, Práter u. 37.** szám alatti, 36291/0/A/4 helyrajzi számú, 46 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség a Práter utcából közelíthető meg egy fém rolóval védett, fa szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A

helyiség aljzata padlászönyeggel fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, enyhe vizesedés látható. A mennyezeten beázás nem látható. A bérlemény galériázott de oda felvezető lépcső nincs, ezért a galériára való feljutás nem megoldott. A bérlemény egy hátsó bejáratral is rendelkezik, ami vélhetően a közös WC-be nyílik. Az ajtó zárva volt ezért nem tudtuk ellenőrizni. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.800,- Ft/hó.

A helyiség 2016. november 23. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázat kiírására is sor került, de érvényes ajánlat nem érkezett.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 82.800,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 82.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 19.) **A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 53.** szám alatti, 34640/0/A/3 helyrajzi számú, 125 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (68 m²) és pincszinti (57 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiségnek utcafronti bejárata van, ami a Rákóczi útról nyílik, azonban az OSB lappal van lezárva, amely mögött ajtó nem található, csak egy függönyrács, amely rossz állapotú. A helyiségek padlója mind a két szinten járólappal van burkolva, amely megfelelő állapotú. A földszinti helyiség falai festésre szorulnak. A mennyezet állmennyezet, lámpatestek hiányoznak, az eredeti mennyezet állapota nem meghatározott és az állmennyezet állapota sem. A társasház strangja cserélve volt, amely az eladótér végében található, itt nem került visszavakolásra a fal, és a mennyezetnél látható korábbi ázás és vakolathiány. Az eladótérből vezet le a pincébe egy járólappal burkolt beton lépcső, jó állapotú. A pince falairól jön le a tapéta és a festék, erősen salétromos. A pincszinten található egy mosdó és abból nyíló WC. A pincében nyílik egy ajtó a társasház tárolójába, de annak ajtaja zárva van, zárbetét nincs benne. Vízvételi lehetőség nem biztosított. Áramvételi lehetőség biztosított, de felülvizsgálatuk javasolt. Gázkazán és 2 db lapradiátor biztosítaná a fűtést, de javasolt a gázkazán és a fűtőhálózat felülvizsgálata. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 42.952,- Ft/hó.

A helyiség 2012. november 15. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 179.598,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 143.678,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 20.) **A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 75.** szám alatti, 34601/0/A/3 helyrajzi számú, 195,30 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (149 m²) és pincszinti (46,3 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati ajtaja műanyag üvegezett, jó állapotú minimális felújításra szorul. A helyiséghez hét üvegezett fém portál tartozik jó állapotú. Padozata betonozott járólappal van burkolva jó állapotban van. A helyiségben galéria is található valamint pince rész tartozik hozzá. Vízvételi lehetőség van a fogyasztást két almérő ami a helyiséghez tartozó pince rész mennyezetén található. Elektromos hálózat kiépítve a villanyóra a helyiségben található. Gázszolgáltatás van, gázóra a helyiségben található. A helyiség fűtését gázkazán biztosítja ami jelenleg nem működik. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 43.615,- Ft/hó.

A helyiség 2024. április 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 284.700,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 284.700,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 21.) **A Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 14.** szám alatti, 36425/0/A/2 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség állapota a közepes besorolásnak megfelelő. Az aljzat járólappal burkolt, helyenként sérült. A falak és a bejárati ajtó állapota megfelelő. Vízt és áram rendelkezésre áll. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 8.775,- Ft/hó.

A helyiség 2025. március 26. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 68.770,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 68.770,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 22.) **A Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 21.** szám alatti, 36468/0/A/4 helyrajzi számú, 22,17 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati ajtaja fém szerkezetű, előtte vas biztonsági ajtó található. A helyiség előtt egy külön kirakati üveg portál található. A belépő köburkolatú a helyiség parkettázott. Határoló falakon vizesedés nem látható. A helyiség kb. 60%-ban

galériázott. A galéria stabil. Víz és áramvételi lehetőség van, fűtés nincs. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 4.988,- Ft/hó.

A helyiség 2025. június 26. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 76.486,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 76.486,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 23.) A **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 18.** szám alatti, 35136/0/A/2 helyrajzi számú, 15 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget a Szerdahelyi utca felől lehet megközelíteni, egy felújítandó fa szerkezetű bejáratú ajtón keresztül. A bejáratú ajtó előtt egy biztonsági vasrács található. A helyiség padlója járólappal fedett, nem repedezett. A falak és a mennyezet tisztasági festése javasolt. A helyiség kb. 90%-ban galériázott. A galériára felvezető lépcső felülvizsgálata ajánlott. A galérián egy raktár és egy WC helyiség található. Víz - és áramvételi lehetőség rendelkezésre áll. A helyiség után fizetendő (vízórás) üzemeltetési költség összege 4.711,- Ft/hó

A helyiség 2016. május 5. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 21.450,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 21.450,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 24.) A **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7.** szám alatti, 35361/0/A/39 helyrajzi számú, 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló bérlemény ajtaja a Teleki tér felől nyílik. A bejárat előtt 2 lépcsőfok található. Az üvegezett biztonsági ajtó jó állapotú. Az utcára néző ablak vasráccsal védett. Az üzlettér padlója jó állapotú, járólappal van burkolva. A falak szárazak, kisebb elszíneződések láthatóak rajta. Az üzlettér felett egy kb 20 m²-es álló fa szerkezetű galéria került kialakításra. A szociális helyiségekbe 3 lépcsőfok vezet. A konyhában és a mellékhelyiségben a padló járólappal burkolt, a falak és a mennyezet állapota megfelelő. Fűtésről egy Junkers kombi gázcirkó gondoskodik három darab radiátor által. A bérlemény működő riasztóval felszerelt. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 13.923,- Ft/hó.

A helyiség 2023. augusztus 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség bérbeadására vonatkozóan pályázat kiírására 2025. évben már többször sor került.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 126.000,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 126.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni a helyiség állapotára tekintettel.

- 25.) A **Budapest VIII. kerület, Tolnai Lajos utca 29.** szám alatti, 34937/0/A/25 helyrajzi számú, 34 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata a Tolnai Lajos utcából nyílik. A bejáratú ajtó műanyag szerkezetű, megfelelő állapotú. A bérlemény padlója mindenhol beton. A falak vakolathiányosak. A mennyezeten nagyobb kiszáradt ázás látható. A fal és a mennyezet burkolása és festése javasolt. Vízvétel nem biztosított. Áramvétel biztosított. Fűtés nincs. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 16.160 Ft/hó.

A helyiség 2022. december 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 51.000,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 40.800,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni, mivel korábban már ezen összegben pályáztattuk.

- 26.) A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 34.** szám alatti, 36798/0/A/51 helyrajzi számú, 190 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (106.83 m²) és pincszinti (83,24 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség az Üllői útról közelíthető meg. A helyiség 3 db üveg portállal rendelkezik, az Üllői úton. 1db bejáratú ajtó és 2db üveg ablakkal. A vas harmonika rács kisebb felújításra szorul, a fa bejáratú ajtó jó állapotú. A földszinti helyiségek burkolata megfelelő. Az emeleti vendégtér padlóburkolata cserére szorul. Mennyezeti beázás nyomai korábbi csőtörés következtében. A közös képviselővel egyeztetve, a hiba elhárítása megtörtént kb. 2-3 éve. Minden helyiség vakolat és festés helyreállítása elengedhetetlen. Nagy mértékű salétromosodás és vakolathullás látható több falszakaszon. A teljes pince salétromos talajvíz felszívódás következtében. Víz- és áramvételi lehetőség, valamint gázfűtés biztosított. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 66.500,- Ft/hó.

A helyiség 2013. március 7. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 273.148,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 273.148,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 27.) **A Budapest VIII. kerület, Üllői út 60-62.** szám alatti, 36308/0/A/4 helyrajzi számú, 250,59 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (150,90 m²) és pincésinti (99,69 m²) nem lakás céljára szolgáló bérlemény az Üllői útról közelíthető meg. A kirakat OSB lappal lefedve, az üveg portál betörve. Az előtér, a közlekedő és a fenti raktárhelyiség padlószőnyeggel fedett, ennek cseréje szükséges. A konyha és a hozzátartozó előtér padlója PVC-vel burkolt, ami sérült és hiányos. Ennek cseréje szintén szükséges. A műkövel burkolt részen kisebb sérülések láthatók. Az oldalfalak és a mennyezet vakolatátvizsgálat igényel, illetve vakolat és festés helyreállítást minden helyiségben. A pincébe oldalfai salétromosodás látható kb. 10 m² terjedelemben. A helyiség felújítást igényel, festés, a padozat és oldalfali burkolatok cseréje, meglévő szerelvények cseréje és pótlása. A helyiség felett az I. emeleti magántulajdonú lakástól áztatás történt. A szennyvíz elvezető szakasz cseréjét az áztató elvégezte, részben az álmennyezet helyreállítását is. A helyiségben újabb vizesedés nem látható. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 48.892,- Ft/hó.

A helyiség 2013. július 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént bérbeadásra vonatkozó pályázatban is szerepelt már.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 321.192,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 256.954,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 28.) **A Budapest VIII. kerület, Üllői út 68.** szám alatti, 36264/0/A/13 helyrajzi számú, 53 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény bejárata az Üllői út felől nyílik. A vasajtót és a kirakati portált biztonsági vasrács védi. Állapotuk megfelelő. A földszinti helyiségek padlója járólappal van burkolva. Az eladótérben kb. 10 centi szintkülönbség található a padlóba. Az eladó tér felett kb. 20 m²-es galéria került kialakításra, valamint álmennyezet. A galériára vezető fa lépcső javításra szorul. A galéria utcára nyíló ablaka ki van esve a tokból, javításra szorul. A fűtésről klíma gondoskodik. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 17.490,- Ft/hó.

A helyiség 2023. december 19. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént bérbeadásra vonatkozó pályázatban is szerepelt már.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 127.200,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 127.200,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 29.) **A Budapest VIII. kerület, Vajda Péter utca 7-13.** szám alatti, 38793/7/A/141 helyrajzi számú, 27 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség üveges bejárati ajtaja előtt vasrács található. A falak vakolathiányosak néhol salétromosak, helyenként csempézett. Víz és áramvétel biztosított a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 7.560 Ft/hó.

A helyiség 2025. március 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 40.500,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 40.500,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 30.) **A Budapest VIII. kerület, Víg u. 18.** szám alatti, 34930/0/A/33 helyrajzi számú, 136 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (83 m²) és pincésinti (53 m²) bérleménybe a Bérkocsis utcából lehet bejutni egy fa szerkezetű felújításra szoruló ajtón keresztül, ami vasráccsal védett. A padlózat beton, helyenként, hiányos repedezett. A falakon és a mennyezeten vakolatleválás látható. Az utcafronton lévő raktárak falai alsó része erősen salétromosak. Fűtés van. Víz és áramvétel biztosított a bérleményben. A bérleményből egy járólappozott lépcsőn át biztosított a lejutás a pincébe. A pincének más bejárata nincs. Az egyik pincehelyiség belmagassága nem éri el az 1,9 m belmagasságot sem, kb. 1,6 m. A helyiségek vizesek salétromosak, vakolathiányosak, az aljzata beton. A helyiség után fizetendő (vízóra nélküli) közös költség összege 61.182,- Ft/hó.

A helyiség 2023. május 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént bérbeadásra vonatkozó pályázatban is szerepelt már.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 200.550,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 80 %-án, azaz 160.440,- Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni tekintve, hogy korábban is ezen az összegben volt pályáztatva.

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2025. évi bérleti díj bevételeit.

A bérbeadásából befolyó bevétel fedezné az Önkormányzat közös költség fizetési terhét. Bérbeadás esetén a helyiségek állaga nem romlana tovább, a bérlők gondoskodnának a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.2.1. alpontja alapján az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja.

A Rendelet 14. § (1) bekezdése alapján, új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díjak alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a minimális bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A hatáskörrel rendelkező bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.

A Rendelet 14/A. §-a alapján (1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék – (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2) Nem kell óvadékot fizetni 180 napot meg nem haladó bérbeadás esetén.

(3) A bérleti jogviszony fennállása alatt a bérbeadó szervezet a befizetett óvadékot a bérleti díj, közös vagy üzemeltetési költség, a közüzemi díjtartozás, valamint a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő meghibásodás kijavítására felhasználhatja. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot a bérleti szerződés szerinti összegre 30 napon belül fel kell töltenie.

(4) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés bármilyen okból történő módosítását kezdeményezi, illetve amennyiben óvadék megfizetésére a szerződésmódosítást megelőzően nem került sor, a bérbeadó szervezet kötelezheti a bérlőt az óvadék összegének legalább a egyhavi, de legfeljebb háromhavi bérleti díj összegére történő feltöltésére.

(5) Az óvadék összegét a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság csökkentheti.

(6) Az egy évnél hosszabb időre kötött határozott idejű és a határozatlan idejű szerződések esetében a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék legfeljebb 6 havi részletben történő megfizetésének engedélyezéséről. Ez esetben az első részletet a bérleti szerződés megkötéséig, a további részleteket a tárgyhoz 10. napjáig kell megfizetni.

(7) A képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az óvadék bankgaranciával vagy az Önkormányzatra engedményezett értékpapírral történő kiváltásáról.

(8) A bérleti jogviszony szerződésszerű megszűnése esetében az óvadék a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül kerül visszautalásra.

A Rendelet 17. § (4) bekezdése alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírni.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése értelmében a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

A 15/2023. (II.23.) Kt. határozat 3. pontja állapítja meg a számított havi bérleti díj-kalkuláció szabályait.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület ülése nyilvános. Az Mötv. 60. §-a alapján a bizottság ülésének

működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága ... /2025. (VII. 15.) számú határozata

egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

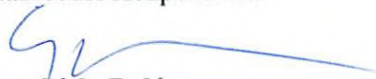
- 1.) **hozzájárul** az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti **nem lakás céljára szolgáló helyiségek nyilvános, egyfordulós, pályázat útján** történő bérbeadásához;
- 2.) **elfogadja** az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti pályázati felhívást;
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII.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

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2025. július 15.; 3. pont esetében: 2025. december 9.

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

Budapest, 2025. július 9.


Sátyi Balázs
alpolgármester

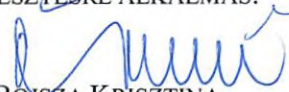
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

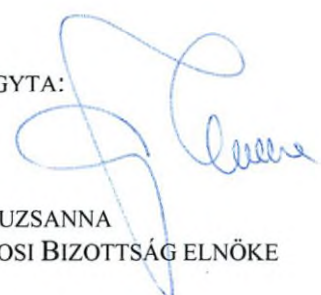
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. sz. melléklet

	HRSZ	Cím	Alapter. (m ²)	Elhelyezkedés	Minimális nettó havi bérleti díj	Helyiség állapota	Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	Fizetendő ajánlati biztosíték összege
1.	'34569/0/A/30	Baross tér 6.	121	utcai fszt + pince	273 272 Ft	közepes	33 180 Ft	347 055 Ft
2.	'35810/0/A/2	Baross u. 105.	12	utcai fszt + pince	54 300 Ft	felújítandó	9 282 Ft	68 961 Ft
	'35810/0/A/7		29					
3.	'36756/0/A/3	Baross u. 17.	51	utcai fszt.	140 760 Ft	közepes	15 365 Ft	178 765 Ft
4.	'36758/0/A/3	Baross u. 21.	557	utcai fszt + pince	510 485 Ft	közepes	83 700 Ft	648 316 Ft
5.	'35726/1/A/2	Baross u. 87.	46,2	utcai fszt.	83 160 Ft	közepes	13 721 Ft	105 613 Ft
6.	'35516/0/A/72	Baross u. 98.	50	utcai fszt.	67 500 Ft	felújítandó	13 700 Ft	85 725 Ft
7.	'35977/0/A/2	Diószegi S. u. 14.	39	utcai fszt.	38 610 Ft	felújítandó	11 780 Ft	49 035 Ft
8.	'34990/0/A/4	Fecske u. 10.	26	utcai fszt.	39 000 Ft	felújítandó	18 034 Ft	49 530 Ft
9.	'35574/0/A/8	Futó u. 13.	82	utcai fszt + pince	205 600 Ft	közepes	26 220 Ft	261 112 Ft
	'35574/0/A/30		42			felújítandó		
10.	'38867/4/A/2	Hungária krt. 20/a.	33	utcai fszt.	45 720 Ft	felújítandó	5 920 Ft	58 064 Ft
	'38867/5/A/10	Hungária krt. 20/b.				közepes		
11.	'35869/0/A/1	Illés u. 4.	38	utcai fszt.	58 520 Ft	jó	12 915 Ft	74 320 Ft
12.	'35347/0/A/1	Karácsony S. u. 2/B.	73	utcai fszt.	131 400 Ft	közepes	35 400 Ft	166 878 Ft
13.	'35349/0/A/47	Karácsony S. u. 4.	27	utcai fszt + pince	376 200 Ft	közepes	12 375 Ft	477 774 Ft
	'35350/A/0		201					
14.	'35453/0/A/70	Kálvária tér 18.	201	utcai fszt. + emelet	391 950 Ft	jó	138 980 Ft	497 777 Ft
15.	'35265/A/0	Magdolna 6A.	256	udvari pince	56 320 Ft	felújítandó	49 045 Ft	71 526 Ft
16.	'34903/0/A/65	Német u. 13.	25	utcai fszt.	52 000 Ft	felújítandó	7 239 Ft	66 040 Ft
17.	'34903/0/A/68	Német u. 13.	84	utcai fszt.	218 400 Ft	jó	24 638 Ft	277 368 Ft
18.	'36291/0/A/4	Práter u. 37.	46	utcai fszt.	82 800 Ft	felújítandó	13 800 Ft	105 156 Ft
19.	'34640/0/A/3	Rákóczi út 53.	125	utcai fszt + pince	143 678 Ft	felújítandó	42 952 Ft	182 471 Ft
20.	'34601/0/A/3	Rákóczi út 75.	195,3	utcai fszt + pince	284 700 Ft	közepes	43 615 Ft	361 569 Ft
21.	'36425/0/A/2	Somogyi B. u. 14.	23	utcai fszt.	68 770 Ft	közepes	8 775 Ft	87 338 Ft
22.	'36468/0/A/4	Somogyi B. u. 21.	22,17	utcai fszt.	76 486 Ft	jó	4 988 Ft	97 137 Ft
23.	'35136/0/A/2	Szerdahelyi u. 18.	15	utcai fszt.	21 450 Ft	közepes	4 711 Ft	27 242 Ft
24.	'35361/0/A/39	Teleki László tér 7.	60	utcai fszt.	126 000 Ft	jó	13 923 Ft	160 020 Ft
25.	'34937/0/A/25	Tolnai L. u. 29.	34	utcai fszt.	40 800 Ft	felújítandó	16 160 Ft	51 816 Ft
26.	'36798/0/A/51	Üllői út 34	190	utcai fszt + pince	273 148 Ft	felújítandó	66 500 Ft	346 898 Ft
27.	'36308/0/A/4	Üllői út 60-62	250,59	utcai fszt + pince	256 954 Ft	felújítandó	48 892 Ft	326 332 Ft
28.	'36264/0/A/13	Üllői út 68	53	utcai fszt.	127 200 Ft	közepes	17 490 Ft	161 544 Ft
29.	'38793/7/A/141	Vajda P. u. 7-13	27	utcai fszt.	40 500 Ft	felújítandó	7 560 Ft	51 435 Ft
30.	'34930/0/A/33	Vig u. 18.	136	utcai fszt + pince	160 440 Ft	közepes	61 182 Ft	203 759 Ft



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2025. (VII.15.) 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 kiüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

I. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
(1082 Budapest, Baross u. 63-67.)

A pályázat Bonyolítója:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.)

A pályázat jellege:

nyilvános egyfordulós pályázat

A pályázat célja:

Bérbeadás

A pályázat benyújtásának módja:

Elektronikus

(<https://www.jgk.hu/palyazatok/helyiseg-berbeadas-palyazatok/>)

Jogviszony jellege:

Határozott idejű (legfeljebb 15 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérleti kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

Az ajánlati biztosíték összege:

A táblázatban a helyiségnél jelzett összeg.

Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető - értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogfárggyal nem helyettesíthető.

Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:

átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)

Számlaszám:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

OTP Bank Nyrt.: **11784009-22229762**

(közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:

2025.

A pályázat benyújtásának határideje:

2025.

A pályázattal kapcsolatban további információ (és megtekintési engedély) kérhető:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Helyiséggazdálkodási Iroda

Tel.: +36-1-216-6962

A helyiségek megtekinthetők:

2025. - 2025. között, melyhez megtekintési engedély és előzetes egyeztetés szükséges

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda

(1084 Budapest, Ör u. 8. I. emelet 35., +361-216-6962)

Hétfő: 13³⁰ – 18⁰⁰, Szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰, 13⁰⁰ – 16³⁰, Péntek: 8⁰⁰ – 11³⁰)

J. D. mekelt

L. M. ME

A pályázat bontásának várható időpontja:
A pályázatok bontásának helye:

2025.

1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35.

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

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

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

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2025. december 31.

az 1. sz. mellékletben található táblázatban feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségek

2. A pályázattal érintett ingatlanok:

Kiíró kiköti, hogy a táblázatban piros háttérrel jelölt 4., 14., 17. és 22. sorszámú 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 helyiség átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérelő 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.

A nyertes pályázónak közvetlenül kell a szolgáltatóval szerződést kötnie – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele az adott ingatlannál a táblázatban feltüntetett 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 vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A 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 bérlo 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 2026. 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 díj és közösköltség összegével megegyező összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

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

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

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékbolt, 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 bérbevételei 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, gazdasági társaság, adószerződés 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 versenyzetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt 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 képviselőjének – 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 vagyonról 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.
- c.) az ajánlatát nem magyar nyelven nyújtja be.
- d.) vagy a kiíró által nem elfogadott tevékenységet kíván folytatni.

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 előtűk sajátkező 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;

A versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának nyelve a magyar, így kizárólag a magyar nyelven benyújtott ajánlatok kerülnek elbírálásra.

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlatlételi 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 kitér a 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 képviselői jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelöltől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,

16 

- 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 eljárson.
- l) az ajánlat benyújtására nem magyar nyelven kerül sor.

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 (az előírt három havi összegezen felüli) plussz havi (bruttó bérleti díj és közösköltség összegével megegyező) óvadék előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)



Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszempont esetén: 1-10 pont. Részszempontként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot). Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja. Amennyiben az első helyen pontegyenlőség alakul ki, úgy a nyertesről (a végzendő tevékenység figyelembevételével) a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az egyes részszempontok:

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 részszempont 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, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél.

2.) a pályázók által vállalt plussz (az előírt 3 havi összegben felüli) óvadék előre, egy összegben történő megfizetése – max. 10 hó.

Kiíró a Pályázó által megfizetni vállalt plussz (az előírt 3 havi összegben felüli) óvadék tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap (bruttó bérleti díj és közsköltség összegével megegyező) óvadék egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszempont súlyszáma: 1.

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

12. Összeférhetetlenség

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

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

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelené nyilvánítja a versenyzetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

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



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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoni ügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2025. december 15. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A nyertes ajánlattevő visszalépése, vagy szerződéskötésre alkalmatlansága 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 Kiíró szerződéskötésre alkalmatlanságnak tekinti azt az esetet, ha a nyertes pályázó az előírt és a vállalt óvadék összegét a szerződés aláírásának időpontjáig maradéktalanul nem fizeti meg.

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 Kiíró 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 Kiíró 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 tény, 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 kívünlálóknak, 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 irányadók.

Budapest, 2025. július 9.

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 ²)	Elhelyezkedés	Minimális nettó havi bérleti díj	Helyiség állapota	Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	Fizetendő ajánlati biztosíték összege
1.	'34569/0/A/30	Baross tér 6.	121	utcai fszt + pince	273 272 Ft	közepes	33 180 Ft	347 055 Ft
2.	'35810/0/A/2	Baross u. 105.	12	utcai fszt + pince	54 300 Ft	felújítandó	9 282 Ft	68 961 Ft
	'35810/0/A/7		29					
3.	'36756/0/A/3	Baross u. 17.	51	utcai fszt.	140 760 Ft	közepes	15 365 Ft	178 765 Ft
4.	'36758/0/A/3	Baross u. 21.	557	utcai fszt + pince	510 485 Ft	közepes	83 700 Ft	648 316 Ft
5.	'35726/1/A/2	Baross u. 87.	46,2	utcai fszt.	83 160 Ft	közepes	13 721 Ft	105 613 Ft
6.	'35516/0/A/72	Baross u. 98.	50	utcai fszt.	67 500 Ft	felújítandó	13 700 Ft	85 725 Ft
7.	'35977/0/A/2	Diószegi S. u. 14.	39	utcai fszt.	38 610 Ft	felújítandó	11 780 Ft	49 035 Ft
8.	'34990/0/A/4	Fecske u. 10.	26	utcai fszt.	39 000 Ft	felújítandó	18 034 Ft	49 530 Ft
9.	'35574/0/A/8	Futó u. 13.	82	utcai fszt + pince	205 600 Ft	közepes	26 220 Ft	261 112 Ft
	'35574/A/30		42			felújítandó		
10.	'38867/4/A/2	Hungária krt. 20/a.	33	utcai fszt.	57 150 Ft	felújítandó	5 920 Ft	72 581 Ft
	'38867/5/A/10	Hungária krt. 20/b.				közepes		
11.	'35869/0/A/1	Illés u. 4.	38	utcai fszt.	58 520 Ft	jó	12 915 Ft	74 320 Ft
12.	'35347/A/1	Karácsony S. u. 2/B.	73	utcai fszt.	131 400 Ft	közepes	35 400 Ft	166 878 Ft
13.	'35349/0/A/47	Karácsony S. u. 4.	27	utcai fszt + pince	376 200 Ft	közepes	12 375 Ft	477 774 Ft
	'35350/A/0	Karácsony S. u. 6.	201	utcai fszt.				
14.	'35453/0/A/70	Kálvária tér 18.	201	utcai fszt. + emelet	391 950 Ft	jó	138 980 Ft	497 777 Ft
15.	'35265/A/0	Magdolna 6A.	256	udvari pince	56 320 Ft	felújítandó	49 045 Ft	71 526 Ft
16.	'34903/0/A/65	Német u. 13.	25	utcai fszt.	52 000 Ft	felújítandó	7 239 Ft	66 040 Ft
17.	'34903/0/A/68	Német u. 13.	84	utcai fszt.	218 400 Ft	jó	24 638 Ft	277 368 Ft
18.	'36291/0/A/4	Práter u. 37.	46	utcai fszt.	82 800 Ft	felújítandó	13 800 Ft	105 156 Ft
19.	'34640/0/A/3	Rákóczi út 53.	125	utcai fszt + pince	179 598 Ft	felújítandó	42 952 Ft	228 089 Ft
20.	'34601/0/A/3	Rákóczi út 75.	195,3	utcai fszt + pince	284 700 Ft	közepes	43 615 Ft	361 569 Ft
21.	'36425/0/A/2	Somogyi B. u. 14.	23	utcai fszt.	68 770 Ft	közepes	8 775 Ft	87 338 Ft

22.	36468/A/4	Somogyi B. u. 21.	22,17	utcai fszt.	76 486 Ft	jó	4 988 Ft	97 137 Ft
23.	'35136/0/A/2	Szerdahelyi u. 18.	15	utcai fszt.	21 450 Ft	közepes	4 711 Ft	27 242 Ft
24.	35361/0/A/39	Teleki László tér 7.	60	utcai fszt.	126 000 Ft	jó	13 923 Ft	160 020 Ft
25.	'34937/0/A/25	Tolnai L. u. 29.	34	utcai fszt.	40 800 Ft	felújítandó	16 160 Ft	51 816 Ft
26.	'36798/0/A/51	Üllői út 34	190	utcai fszt + pince	273 148 Ft	felújítandó	66 500 Ft	346 898 Ft
27.	'36308/0/A/4	Üllői út 60-62	250,59	utcai fszt + pince	321 192 Ft	felújítandó	48 892 Ft	407 914 Ft
28.	'36264/0/A/13	Üllői út 68	53	utcai fszt.	127 200 Ft	közepes	17 490 Ft	161 544 Ft
29.	'38793/7/A/141	Vajda P. u. 7-13	27	utcai fszt.	40 500 Ft	felújítandó	7 560 Ft	51 435 Ft
30.	34930/0/A/33	Víg u. 18.	136	utcai fszt + pince	160 440 Ft	közepes	61 182 Ft	203 759 Ft

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. Aláírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője nyújtja be vagy az esetleges ügyintézés nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától
[Tel: +36-1459-2511](tel:+36-1459-2511)).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 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 , telefon: [+36 1/459-2164](tel:+36-1-459-2164)

A Lakóházak tulajdonközösségének rendelkezéseiről (SZMSZ) bővebb információt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tud adni:

1084 Budapest, Ór u. 8. 1. em. 35.

email: berbeadas@jgk.hu , telefon: +36-1-216-6962

Helyiség bérleti szerződés**h a t á r o z o t t i d ő r e**

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

TERVEZET

amely egyrészről:

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

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Telefonszám:

Elektronikus címe:

mint bérelő (a továbbiakban: **Bérelő**)

(a bérbeadó és bérelő a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

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

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:)(a továbbiakban: Bérlemény).

2. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a számú határozatában döntött a Bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat nyertese a Bérelő, továbbá a Bérleménynek – **üres helyiségként** - a Bérelő részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérelő pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérleménytcéljára veszi bérbe. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A Bérelő 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. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a Bérelő 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. Bérelő 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 **Szerződő Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérbeadó tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen

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

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

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

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A **Bérbeadó** a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette.

9. 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.

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 **2026. 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 11784009-2229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlő** 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 Bérő egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Bérő 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,- Ft/hó + ÁFA , 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. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díját ÁFA-val terhelt havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

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

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

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

15. A **Bérő** 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. **Bérő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

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

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérő** a pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék



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

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

22. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadó**nak történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **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 tényt a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlő**vel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

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

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

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

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

30. A Bérló 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 **Bérló** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérló** 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 Bérló a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

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

33. A Bérló 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 bérló erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

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

35. A Bérló köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérló** 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 esetén Bérbeadó a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

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

38. Bérló a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a 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 **Bérló** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy 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” jelzéssel 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” jelzéssel 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 mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
- b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

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

- 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.

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 **Bérbeadót** 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 átvételkor 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 állapotfelvevő 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 értékesítésből 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 bevételre 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 Bérő 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 Bérő szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A Bérő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő 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 irányadók.

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

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

58. A Szerzőő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő 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 Szerzőő 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 Szerzőő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérőt terhelik.

61. A Szerzőő 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 Bérő a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérőnek bemutatni és annak másolatát legkésőbb a birtokbaadásig a Bérő részére átadni.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a Bérő az óvadéket a Bérőnek megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerzőő 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 Szerzőő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállálnak.

65. A jelen szerződés mellékletét képezi a Bérő 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 Szerzőő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

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

.....
Bérő / 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 15/2023. (II. 23.) számú határozata szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett tulajdonosi kötelezettség körébe tartozó munkálatok költségeinek 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.

A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Irodánál (1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. 35., tel.: +361-216-6962) kezdeményezheti, majd ezt követően szükség esetén javasoljuk a munkatársainkkal történő (leginkább személyes) egyeztetést.

- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes műszaki leírást és költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda **megkötí 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 bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- 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 tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.
- A fenti ügymenetet gyorsítja, ha a pályázat benyújtásával egyidejűleg a bérbeszámítási igényét is jelzi a műszaki tartalom és költségvetés megküldésével.