

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előkészítő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. augusztus 19.-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. (Bláthy Ottó u. 35.) szám alatti 38599/3 helyrajzi szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, 'óvoda' épület bérbeadására nyilvános, egyfordulós pályázat útján

Előterjesztő: Sátyr Balázs alpolgármester
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Mellékletek: 1. számú melléklet: Értékbecslés
2. számú melléklet: Pályázati felhívás

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2025 AUG 13.	Szám: 02/224-3/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Deákne
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. sz. alatti – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagotöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/420.591 tulajdoni hányadú kivett 875 m² alapterületű 'óvoda' épület.**

A 38599/3 hrsz-ú ingatlan a Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Golgota út - Orczy út – Orczy tér – Kőbányai út által határolt egykori Ganz-Mávag Mozdony-, Vagon- és Gépgyár iparterülete. Ezen az iparterületen az XIX. század végén és a XX. század elején a gyártótevékenységet kiszolgáló csarnok- és irodaépületek épültek. Az 1990-es évek privatizációja után, hasonlóan a Csepel Művekhez, sok tulajdonosa lett a területnek. A terület rendezését ez nem segítette, így jelenleg a teljes terület osztatlan közös tulajdonban van. Az ingatlan tulajdoni lapján 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. számú cím szerepel, de a valóságban a címe 1087 Budapest, Bláthy Ottó utca 35. Az ingatlan elhelyezkedése kedvező, mert a terület Bláthy Ottó utcai frontján található és önállóan megközelíthető. Az ingatlan kizárólagos használatú telke természetben elkerített és beépített, közel téglalap alakú, sík felszínű, felszíne térburkolt és zöldfelülettel kialakított, mely az utcafronton zártosított beépítésű, belső részen pedig a szomszédos épületek tűzfala, illetve épített kerítés határol. Az épület pince + földszint + emelet + tetőtér szintosztású. Az épület pincéjében tárolók, valamint a kazánház, a földszinten és az emeleten különböző méretű helyiségek és vizesblokk, a tetőtér középső részén, a lépcsőház mellett néhány helyiség található. A helyiségek belmagassága 2,9 – 3,9 m. Az ingatlan külső nyílászárói faszerkezetűek, átlagos és gyenge állapotúak. A belső nyílászárók faszerkezetűek, a pincében fémszerkezetűek, közepes és gyenge állapotúak. A padozat beton, PVC-vel, járólappal burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, közepes állapotúak. Egyes helyeken vakolatleválás látható. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán, illetve elektromos vízmelegítő biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az épület riasztóval felszerelt. A helyiségben ottmaradt ingóságok időközben már elszállításra / lomtalanításra kerültek. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotú, ennek bővített bemutatására csatoljuk a közelmúltban elkészített értékbecslést.

Az ingatlan (amely utoljára óvodaként került hasznosításra) 2025. március 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, már ténylegesen 2020 óta nem működik, annak esetleges bérbevételére vonatkozóan több érdeklődés is érkezett. Az ingatlan rendkívül jó helyen található, külön épület lévén sok tevékenységre alkalmas, illetve a bérbeadás városfejlesztési / támogatási célokat is szolgálhatja.

Az épület bérbeadásával élet költözhetne a negyed ezen részébe oly módon, hogy a lakhatás nyugalma kevésbé zavarná, mint egy társasház földszintjén vagy pincészföldszintjén elhelyezkedő üzlet bérlelése.

Tulajdonosi szempontból az üres helyiség műszaki állapota a nem használat során csak tovább romlik, a bérleti ártali bármely mértékű felújítás pedig állagmegóvó - esetlegesen értéknövelő - beruházás, valamint a lakosság részére kedvező tevékenység behozása a területre pozitív értéket teremt, amely a későbbi területrendezés esetén (amely jelenleg osztatlan közös tulajdon) előnnyel is járhat.

ÉRKEZETT

2025 AUG 13. 16:45

Az 2025. Március 14. napján kelt értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 387.500.000 Ft, tehát 25 millió forint feletti. A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) szerint a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás alapján a számított bérleti díj 1.050.000,- Ft/hó + ÁFA.

A pályázat során a minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 50 %-nak megfelelő, azaz 525.000,- Ft/hó + ÁFA összegben javaslom meghatározni.

Tekintve, hogy a versenyeztetési eljárás tárgyát képező ingatlan – ahogy az a fentiekből kiderült – osztatlan közös tulajdonban lévő területen helyezkedik el és ezen iparterület rendezésére vonatkozó hosszú távú szándék még nem kialakult, illetve a tulajdonosi szerkezet miatt később is változhat, így a bérleti szerződést maximum 5 év határozott időre javaslom megkötöni – a hosszabbítás esetleges lehetőségének megjelölésével.

Az épület jelentős felújítást igényel, azonban villamosbiztonsági szempontból biztonságos állapotban kerül átadásra, a használatához szükséges egyéb munkálatok elvégzése pedig a leendő bérlő kötelezettsége.

A nem kifejezetten hosszú távú bérlés lehetősége miatt javaslom azt, hogy a felújítás idejére - a tevékenység megkezdéséig, de maximum 3 hónap időtartamig - bérleti díj fizetési mentesség biztosítását a bérlő számára.

Az ingatlan jellegére tekintettel, javaslom a szakmai üzlethasznosítási koncepció benyújtásának elvárását, illetve a pályázható tevékenységek tekintetében az általánosságban meghatározott (italbolt, dohánybolt, játékterem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás - internet kávézó, call center, stb., illetve kizárólag raktározás) tevékenységek végzésére vonatkozó tiltást, viszont preferált az oktatási / kulturális tevékenység.

A bírálat szempontjánál pedig javaslom a megajánlott bérleti díj és a szakmai üzlethasznosítási koncepció súlyozását (50-50 % arányában).

Az üzlethasznosítási koncepció tartalma (minimum 1500 szó terjedelemben) legalább az alábbiakra terjedjenek ki:

- az ajánlattevő jelenlegi alaptevékenységének bemutatása,
- tervezett tevékenység bemutatása, célcsoport meghatározása, referenciák
- felújítási / átalakítási időtáv és ütemezésének bemutatása
- felújítási / átalakítási terv és becsült költségeinek bemutatása,
- a tevékenység arculatának rövid bemutatása
- miért lenne jó ez a tevékenység Józsefvárosnak és miért lenne hozzá a legmegfelelőbb ez a bérlemény preferált az oktatási / kulturális jellegű használat
- Józsefvárosi Önkormányzattal illetve a lakossággal történő együttműködés lehetőségének részletezése, közérdekű felajánlás bemutatása – ha vannak ilyenek.

Az értékelésre vonatkozó javaslat az alábbi:

- **A megajánlott bérleti díj: 50 pont**

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja az 50 pontot, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint.

- **Üzlethasznosítási koncepció: összesen 50 pont az alábbi bontásban**
 - **Vállalt felújítások (maximum 10 pont)** - Milyen javítást / átalakítást / felújítást tervez a pályázó és milyen összegű ráfordítással?
 - a. Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 5 millió Ft-ot – **6 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja a 3 millió Ft-ot – **4 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 1 millió Ft-ot – **2 pont**
 - b. Vállalja a kert rendbetételét - **2 pont**
 - c. Esztétikai felújításokat is végez - **2 pont**
 - **Vállalt felújítások ütemezése (maximum 5 pont)** – A javításra / átalakításra / felújításra milyen időtartammal számol? Mikorra tervezi a nyitást?
 - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő fél éven belüli nyitással (**5 pont**)
 - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő 1 éven belüli nyitással (**3 pont**)
 - o Elnagyolt, pontatlan ütemezési terv (**1 pont**)

- **Vállalkozás erőssége / referencia (maximum 10 pont)** - Korábbi hasonló tevékenységek, referenciák / üzemeltetési gyakorlat. Rendelkezik elegendő fedezettel? Rendelkezik tapasztalattal hasonló projektek terén? Stabil-e a működése vagy új? van szakmai csapata?
 - a. Végzett korábban hasonló tevékenységet, referenciákkal, esetleg már szakmai csapattal is rendelkezik **(3 pont)**
 - b. Korábban is működtetett / üzemeltetett létesítményt **(3 pont)**
 - c. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 6 havi működési költség fedezetével **(4 pont)**
Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 3 havi működési költség fedezetével **(2 pont)**
- **Oktatási / kulturális tevékenység (maximum 10 pont)** - Oktatási, kulturális tevékenységek előnyt élveznek.
 - a. Oktatási / kulturális tevékenység végzése **(10 pont)**
 - b. oktatási/kulturális tevékenységet is magába foglaló egyéb tevékenység végzése **(5 pont)**
 - c. minden más tevékenység **(0 pont)**
- **Milyen közösségi programokat vállal? (maximum 10 pont)** - Helyi lakosság bevonása, foglalkoztatás, közösségi rendezvények vagy nyitott programok tervei. Milyen nyitott programokat tervez? Rendszeres vagy időszakos? Milyen célközönséget szólít meg? Be tud-e vonni hátrányos helyzetűeket is.
 - a. A lakosság számára nyitott térként funkcionál majd az ingatlan **(4 pont)**
 - b. Már jelenleg is van kapcsolata a józsefvárosi lakossággal **(2 pont)**
 - c. Vállal-e közösségi rendezvényeket **(2 pont)**
 - d. Hátrányos helyzetűek számára kínál-e programokat / lehetőségeket? **(2 pont)**
- **Rugalmasság és együttműködés az önkormányzattal (maximum 5 pont)** - Az Önkormányzattal való kapcsolattartás, együttműködésre való nyitottság. Helyszíneladás vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.
 - a. Helyszíneladás **ÉS** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás **(5 pont)**
 - b. Helyszíneladás **VAGY** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás **(3 pont)**
 - c. Egyik sem **(0 pont)**

A Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú határozata (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:

- a) *a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja;*
- b) *a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,*
- c) *adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.*

A Kt. határozat 3. pont 3.2. alpontja értelmében, a versenyeztetési eljárás útján bérbeadott helyiség esetében a fizetendő bérleti díj a 3. pontban és a III. fejezetben foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően is meghatározható. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik az alacsonyabb.

II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeadás által a helyiség állapota nem romlana tovább, sőt a bérlő gondoskodik a karbantartásról és a helyiség állagának szinten tartásáról, valamint bevétele is keletkezik az Önkormányzatnak.

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

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 Rendelet 2. § (1) bekezdése alapján:

*“(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben 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 (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) pontja a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetére tartja fenn a Képviselő-testület számára a tulajdonosi joggyakorlás jogát.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

A Rendelet 7. § (1) bekezdés a) pontja értelmében a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha a beköltöztethető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a 25 millió forintot, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja.

A Rendelet 14. § szerint: „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 díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi 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. § (1) bekezdése alapján: „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.”

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

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata 3. pontja állapítja meg a számított havi bérleti díj-kalkuláció szabályait.

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

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

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2025. (VIII.19.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. (Bláthy Ottó u. 35.) szám alatti
38599/3 helyrajzi szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, óvoda épület nyilvános, egyfordulós
pályázat útján történő bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy



- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú óvoda épületének nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő hasznosításához 525.000 Ft/hó + ÁFA minimális bérleti díj összegén;**
- 2.) **elfogadja** az 1.) pontban megjelölt pályázatra vonatkozó, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti pályázati felhívást;
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.) pontban írott versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2025. augusztus 19.; 3.) pont esetében: 2025. december 9.

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

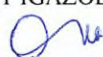
Budapest, 2025. augusztus 13.


Sátyl 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. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

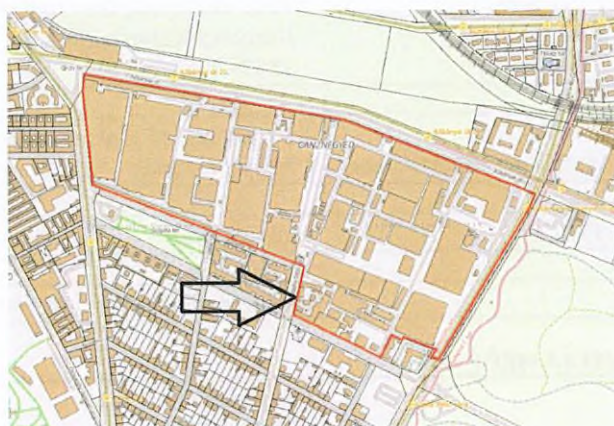
JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. szám (hrs.:38599/3) alatti
osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar,
műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/ 420.591
tulajdoni hányadú kivett óvoda forgalmi értékéről**



Készítette : Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecselő
névjegyzék szám: 03451/2002

Készült : 1 példányban

Budapest, 2025. március 14.

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL****MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyongazdálkodási Igazgatóság

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett óvoda

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület, városrész) : 1087 Budapest, Ganz negyed,
Utca, házszám, emelet, ajtó : Könyves Kálmán körút 76.
Hrsz. : 38599/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : óvoda épület + udvar
Szintek : földszint
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz
Építési technológia : hagyományos szerkezet
Felépítmény hasznos területe : 875 m²
Telek területe : 6.367 m² (tulajdoni hányad szerint)
Belmagasság : 2,9 – 3,9 méter
Tulajdoni hányad : 6.367/420.591

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés
Értékelés fordulónapja : 2025. március 14.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Fajlagos forgalmi érték : 442.857, - Ft/m²
Az ingatlan forgalmi értéke : **387.500.000, - Ft**
azaz Háromszáznyolcvanhétmillió-ötszázezer forint
Az ingatlan likvidációs értéke : **271.250.000, - Ft**
azaz Kettőszázhetvenegymillió-kettőszázötvenezer forint

Budapest, 2025. március 14.

Készítette:

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.
Adószám: 22679026-2-41
Cg: 01-09-308601

Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecslő
névjegyzék szám: 03451/2002

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Őr utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. szám alatti, 38599/3 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlan 6.367/420.591 tulajdoni hányadú kivett kivett óvoda értékének megállapításával.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2025. március 12.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (E-hiteles teljes másolat, 2025. február 17.)
- szintraizok
- Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: 1087 Budapest
Besorolás	: belterület
Cím	: Könyves Kálmán körút 76.
Helyrajzi szám	: 38599/3
Megnevezése	: kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás
Terület	: 420.591 m ²
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat. 941/420.591 és 5.422/420.591 és 4/420.591 tulajdoni hányad többi tulajdonos: 1. számú Mellékletben
Széljegyek	: 1. számú Mellékletben
Terhek	: 1. számú Mellékletben

A tulajdoni lap I./2.

Fővárosi helyi építészeti örökségvédelem

3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Ganz-negyed elnevezésű városrészben, a Bláthy Ottó utcában, a Vajda Péter utca és a Golgota út között lévő, nagyobb telephely utcafronti, emeletes épülete. Környezetében társasházak, ipari, kereskedelmi és szolgáltató, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bláthy Ottó utca felől közelíthető meg.

3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 38599/3 hrsz-ú ingatlan a Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Golgota út - Orczy út – Orczy tér – Kőbányai út által határolt egykori Ganz-Mávag Mozdony-, Vagon- és Gépgyár iparterülete. Ezen az iparterületen az XIX. század végén és a XX. század elején a gyártótevékenységet kiszolgáló csarnok- és irodaépületek épültek. Az 1990-es évek privatizációja után hasonlóan a Csepel Művekhez sok tulajdonosa lett a területnek. A terület rendezését ez nem segítette, így jelenleg a teljes terület osztatlan közös tulajdonban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. számú cím szerepel, de a valóságban a címe 1087 Budapest, Bláthy Ottó utca 35. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése kedvező, mert a terület Bláthy Ottó utcai frontján található és önállóan megközelíthető. Az ingatlan kizárólagos használatú telke természetben elkerített és beépített, közel téglalap alakú, sík felszínű, felszíne térburkolt és zöldfelülettel kialakított, mely az utcafronton zárt sorú beépítésű, belső részen pedig a szomszédos épületek tűzfala, illetve épített kerítés határol. A szabad telekterület kb. 400 m². A vizsgált ingatlan tulajdon eszmei hányada és a természetben hozzá tartozó földterület mérete között eltérés látszik. Az eltérés tisztázása földmérői és tulajdonosi feladat. A szomszédos ingatlanok földszintesek, illetve hasonló szintszámúak, mint a



vizsgált épület. Az ingatlan 'Gksz-2/G' övezeti besorolású, mely barnamezős gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetbe illeszkedik. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Az épület pince + földszint + emelet + tetőtér szintosztású, legutóbb óvodaként hasznosított. A magastetős épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos technológiával, sávalapozással, téglá tartószerkezettel, acélgerendás födém szerkezettel.

Az épület pincéjében tárolók, valamint a kazánház, a földszinten és az emeleten különböző méretű helyiségek és vizesblokk, a tetőtér középső részén, a lépcsőház mellett néhány helyiség található. A helyiségek belmagassága 2,9 – 3,9 m.

A vizsgált ingatlan külső nyílászárói faszerkezetűek, átlagos és gyenge állapotúak. A belső nyílászárók faszerkezetűek, a pincében fémszerkezetűek, közepes és gyenge állapotúak.

A padozat beton, pvc-vel, járólappal burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, közepes állapotúak. Egyes helyeken vakolatleválás látható. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán, illetve elektromos vízmelegítő biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az épület riasztóval felszerelt.

A vizsgált ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

A szemle időpontjában az ingatlan üres volt, korábban óvodaként hasznosították.

Környezet

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán

Felépítmény

építés ideje	:1900-as évek eleje
szintszáma	:pince + földszint + emelet + tetőtér
ingatlan típusa	:irodaépület
építési mód	:hagyományos, téglá
alapozás	:sávalap
tartószerkezet	:téglá szerkezet,
födém szerkezet	:acélgerendás,
tetőszerkezet	:magastető,
héjazat	:cserép, bitumenes lemez
külső felületképzés	:műkö lábazat, kőporos vakolat,
külső nyílászárók	:faszerkezetűek,
belső nyílászáró	:fa-, és fémszerkezetűek,
padozat, burkolat	:beton, járólappal, pvc,
belső felületképzés	:vakolt, festett, lambériázott, csempézett,
gépészet, hőleadók	:gázkazán, radiátorok, elektromos vízmelegítő
gyengeáramú berendezések:	riasztó, kaputelefon

Közművek

elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva

Az ingatlan övezeti besorolása szerint 'Gksz-2/G' jelű, gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáltató terület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- | | |
|---|---|
| • Minimális telekméret: | 2.000 m², |
| • Beépítés módja: | Zárt sorú / Szabadon álló |
| • Maximális beépítés terepszint felett: | 55 %, |
| • Maximális beépítés terepszint alatt: | 70 %, |
| • Szintterületi mutató: | 3,0 m²/m², |
| • Maximális építmény magassága: | 20 méter, |
| • Zöldfelület minimális mértéke: | 30 % |

A területen létrehozható:

- a) környezetbarát termelés, javítás, szerelés
- b) kisipar
- c) raktározás, logisztika
- d) kutatás-fejlesztés
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás
- f) iroda
- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- h) sportolási célú
- i) szálláshely szolgáltatás
- j) önálló üzemanyag-töltő állomás, autómosó tevékenység

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

3.4. Alapterületi adatok

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajzok alapján kerültek meghatározásra.



Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
Óvodaépület	
pince	
Lépcsőház	2,39
Közkedő	6,31
Tároló	2,29
Tároló	1,87
Közkedő	7,74
Közkedő	7,37
Tároló	18,17
Tároló	21,12
Gázmérő	10,26
Kazánház	28,48
Tároló	17,41
Tároló	15,08
Tároló	9,97
Tároló	57,71
Közkedő	16,97
Közkedő	3,37
Tároló	20,93
Közkedő	15,14
pince összesen	262,58
földszint	
Csoportszoba	61,50
Csoportszoba	47,68
Gyereköltöző	30,96
Foglalkoztató	19,84
Raktár	2,65
Személyzeti wc	2,23
Gyerekmosdó	6,60
Közkedő	8,79
Raktár	4,83
Raktár	3,49
Konyha	7,47
Gyereköltöző	20,91
Gyerekmosdó	10,94
Foglalkoztató	22,73
Közkedő	4,49
Lépcsőház	19,73
Közkedő	4,49
Közkedő	11,23
Raktár	2,76
földszint összesen	293,32

Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m ²
emelet	
Csoportszoba	61,58
Csoportszoba	47,54
Gyereköltöző	30,97
Vezetői iroda	19,72
Közlekedő	2,92
Személyzeti wc	2,38
Gyerekmosdó	6,38
Közlekedő	8,83
WC	1,91
Gyerekmosdó	8,01
Közlekedő	19,28
Gyerrekmosdó	6,84
Zuhanyzó/mosókonyha	5,76
Iroda	9,19
Közlekedő	6,24
Elsősegély	3,27
Teakonyha	3,31
Közlekedő	4,42
Előtér	6,80
Közlekedő	8,65
emelet összesen	264,00
tetőtér	
Öltöző	11,09
Sószoba	7,40
Foglalkoztató	20,83
Közlekedő	6,16
Raktár	10,01
tetőtér összesen	55,49
Felépítmény összesen	875,39

Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 875 m²

4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m² ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m² hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- felépítmény mérete,
- telek nagysága,
- ingatlan funkciója,
- elhelyezkedése,
- tulajdoni állapota,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítettsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A terület gazdasági építési övezetébe (Gksz-2/3) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan értékét:

411.900.000, - Ft,

azaz

Négyszáztizenegymillió-kilencszázezer forint

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.

Az értékmeghatározás során a Budapest VIII., IX., XIII., XIV., és XVIII. kerületekben lévő, hasonló jellegű ingatlanok kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői									
		1	2	3	4	5					
Az ingatlan funkciója	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Iroda					
Település	Budapest, VIII.	Budapest, VIII.	Budapest, IX.	Budapest, XIII.	Budapest, XIV.	Budapest, XVIII.					
Utca, házszám	Bláthy Ottó utca 35.	Golgota utca	Illatos út	Váci út	Megyeródi út	Üllői út					
Épület szintosztása	4 szintes	2	2	3	3	3					
Felépítmény területe	875	1 070	645	1 363	759	695					
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves					
Állapot	közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú					
Eladási ár Ft-ban		528 000 000	445 000 000	675 000 000	489 000 000	350 000 000					
Eladás/Kínálat ideje		2025	2025	2025	2025	2025					
Összehasonlító adat forrása		ing.com:33850893	ing.com:34301893	ing.com:33430515	ing.com:33801571	ing.com:32497682					
Fajlagos kínálati ár (Ft/m ²)		493 458	689 922	495 231	644 269	503 597					
Korrekciós tényezők		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció		Százalékos korrekció					
elhelyezkedés (1)		hasonló	0%	jobb	-5%	hasonló	0%	rosszabb	5%		
felépítmény mérete (2)		nagyobb	5%	kisebb	-5%	nagyobb	5%	hasonló	0%		
szabad telekrész (3)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	van	-5%	nincs	5%
tulajdoni állapot (4)		hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	jobb	-5%	jobb	-5%
használtság, közművek (6)		azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%	azonos	0%
műszaki állapot (7)		jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%	jobb	-5%
eladási/ajánlati ár (8)		kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%	kínálat	-10%
A piaci korrekció mértéke összesen		-10%		-20%		-15%		-25%		-10%	
Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m ²)		444 112		551 938		420 946		483 202		453 237	
A figyelembe vett súlyszámok		100%		20%		20%		20%		20%	
Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m ²)		470 687									
Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke (Ft)		411 900 000									
Az ingatlan becsült likvidációs értéke		288 300 000									
Négyszáztizenegymillió-kilencszázezer forint azaz Kettőszáznyolcvannyolcmillió-háromszázezer forint											



4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bérbe adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.040 Ft/m²/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

A részletes számítások alapján a hozam alapú módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan értékét:

330.480.000, - Ft,

azaz

Háromszázharmincmillió-négy száznyolcvanezer forint

összegeben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan hozam alapú értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.





Hasonlító adatok	Méret (m ²)	Bérleti díj Ft/hó	Fajlagos bérleti díj Ft/m ² /hó
1. Iroda, VIII. Asztalos Sándor utca	463	1 250 000	2 700
2. Iroda, VIII. Vajda Péter utca	644	3 000 000	4 658
3. Iroda, IX. Illatos út	650	1 850 000	2 846
3. Iroda, X. Fertő utca	1634	3 261 000	1 996
4. Iroda, X. Maglódi út	600	1 800 000	3 000
Átlag bérleti díj Ft/m ² /hó			3 040
korrekció	0%		
Korrigált bérleti díj Ft/m ² /hó			3 040
Megnevezés			Adatok, értékek
Bevételek			
A bérletileg hasznosítható terület			875
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /hó			2 660 000
Lehetséges bérleti bevétel, Ft /év			31 920 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
Figyelembe vehető bevétel, Ft			23 940 000
Kiadások, Ft			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			718 200
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			718 200
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			957 600
Kalkulálható költségek összesen, Ft			2 394 000
Éves üzemi eredmény, Ft			21 546 000
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			331 476 923
Befektetési kiadások			1 000 000
Az ingatlan hozadéki értéke, Ft			330 476 923
Hozadéki érték kerekítve, Ft			330 480 000

4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

Ingatlan címe	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft
<i>súlyozás</i>	<i>70%</i>	<i>30%</i>
1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. - Bláthy Ottó utca 35.	411 900 000	330 480 000
Súlyozott piaci érték, Ft	387 500 000	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan aktuális piaci értékét:

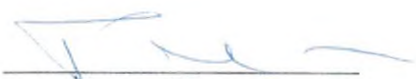
**387.500.000 Ft-ban,
azaz
Háromszáznyolcvanhétmillió-ötszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. március 14.

Grifton Property Kft.
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.
Adószám: 22579026-2-41
Cg: 01-09-938604


Toronyi Ferenc
Ingatlanforgalmi értékbecsítő
névjegyzék szám: 03451/2002

5. Speciális feltételezések, korlátozások

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap
Helyszínrajz
Városrész térkép
Ganz negyed térképe
Alaprajzok
Övezeti térkép
Műholdas fotó
Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Építési
Szabályzata (részlet)
Fényképek
Térkép



E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/71287/2025
2025.02.17

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor: 33

Belterület 38599/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

~~107.~~ tulajdoni hányad: 896/420591 törlő határozat: 112485/3/2010/10.08.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 160407/1/2009/95.05.04
törlő határozat: 112485/3/2010/10.08.03
jogcím: adásvétel
utalás: II /69.
jogállás: tulajdonos
név: MÓDUSZ SZERVEZÉSI, SZÁMÍTÁSTECHNIKAI ÉS ÜGYVITELI RT.
cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 76

~~108.~~ tulajdoni hányad: 280/420591 törlő határozat: 129327/2/2010/10.06.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 160449/1/2009/95.06.29
törlő határozat: 129327/2/2010/10.06.07
jogcím: adásvétel
utalás: II /19.
jogállás: tulajdonos
név: FTV KEMOKORR ÉPÍTŐIPARI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VEGYÉSZETI MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÓ KFT.
cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Építész utca 40-44.

~~109.~~ tulajdoni hányad: 586/420591 törlő határozat: 42007/1/2010/10.01.26
bejegyző határozat, érkezési idő: 160499/1/2009/95.07.13
törlő határozat: 42007/1/2010/10.01.26
jogcím: adásvétel
utalás: II /32.
jogállás: tulajdonos
név: GANZ GÉPGYÁR HOLDING KFT
cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai út 21
tul.hányad: 1480/420591 tul. hányadot módosító határozat: 179663/2/2009/99.04.23
tul.hányad: 587/420591 tul. hányadot módosító határozat: 193193/1/2009/09.11.05

~~110.~~ tulajdoni hányad: 840/420591 törlő határozat: 162454/1/2012/10.08.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 160558/1/2009/95.07.18
törlő határozat: 162454/1/2012/10.08.11
jogcím: adásvétel
utalás: II /19.
jogállás: tulajdonos
név: INTERBIO INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT
cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Építész utca 40-44.

111. tulajdoni hányad: 941/420591
bejegyző határozat, érkezési idő: 160601/1/2009/95.09.04
jogcím: adásvétel
utalás: II /69.
jogállás: tulajdonos
név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT
cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat
Megrendelés szám: 8000004/71287/2025
2025.02.17

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 33

Belterület 38599/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

157. tulajdoni hányad: 5422/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 181814/1/2009/98.12.09

jogcím: átadás

utalás: II /53, II /56.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

~~158.~~ tulajdoni hányad: 10/420591 törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 181846/1/2009/98.12.22

törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

jogcím: adásvétel

utalás: II /61.

jogállás: tulajdonos

név: KOMONDOR KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Kőbányai út 16

~~159.~~ tulajdoni hányad: 144/420591 törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 181929/1/2009/99.01.18

törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /32.

jogállás: tulajdonos

név: PRIMAMETALL ÖNTÉSZETI MÉRNÖKIRODA ÉS KERESK. KFT.

cím: 1144 BUDAPEST XIV.KER. Vezér út 59./a. X.39.

~~160.~~ tulajdoni hányad: 286/420591 törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 181996/1/2009/99.02.23

törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /60.

jogállás: tulajdonos

név: KŐBÁNYAI 35 INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai út 35. 35/3.

~~161.~~ tulajdoni hányad: 6548/420591 törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 182695/1/2009/99.02.25

törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

jogcím: adásvétel

utalás: II /57.

jogállás: tulajdonos

név: UNIMETALL KFT.

cím: 1210 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1.

tul.hányad: 15128/420591 tul. hányadot módosító határozat: 194268/1/2009/03.03.18

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/71287/2025

2025.02.17

BUDAPEST VIII.KER.

Szektor : 33

Belterület 38599/3 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ**

376. tulajdoni hányad: 4/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 205805/1/2009/08.07.27

jogcím: közérdekű kötelezettségvállalás

utalás: II /301.

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

törzsszám: 10826567

377. tulajdoni hányad: 1720/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 205798/1/2009/08.08.13

jogcím: adásvétel

utalás: II /76.

jogállás: tulajdonos

név: JIMAKING INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Liget tér 3 5/55

~~378.~~ tulajdoni hányad: 2618/420591 törölő határozat: 147240/1/2023/22.02.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 205797/1/2009/08.08.15

törölő határozat: 147240/1/2023/22.02.22

jogcím: szétválás

utalás: II /101, II /207, II /262.

jogállás: tulajdonos

név: S&Z INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1089 BUDAPEST VIII.KER. Bláthy Ottó utca 43

tul.hányad: 8883/420591 tul. hányadot módosító határozat: 33051/1/2019/17.12.06

tul.hányad: 7759/420591 tul. hányadot módosító határozat: 141620/2/2020/19.07.25

~~379.~~ tulajdoni hányad: 50/420591 törölő határozat: 54658/3/2019/18.03.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 206340/1/2009/08.09.23

törölő határozat: 54658/3/2019/18.03.21

jogcím: adásvétel

utalás: II /272.

jogállás: tulajdonos

név: H&U INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 76

~~380.~~ tulajdoni hányad: 1183/420591 törölő határozat: 69703/2/2013/11.08.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 206385/1/2009/08.09.24

törölő határozat: 69703/2/2013/11.08.24

jogcím: adásvétel

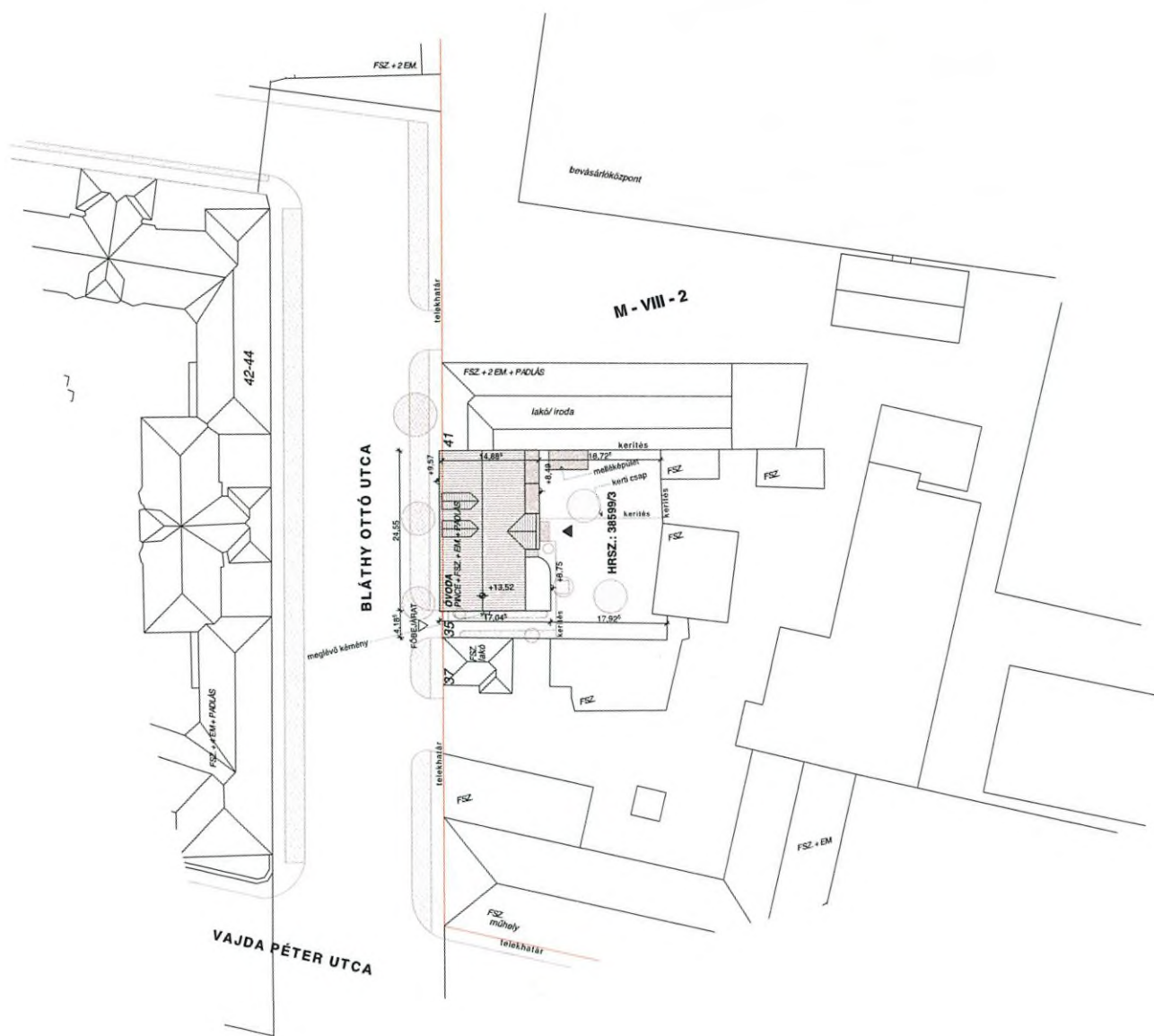
utalás: II /69.

jogállás: tulajdonos

név: INCONEX VAS- ÉS FÉMIPARI KFT.

cím: 1221 BUDAPEST XXII.KER. Helsinkí út 81.

Folytatás a következő lapon

[illegible]

1. Мир

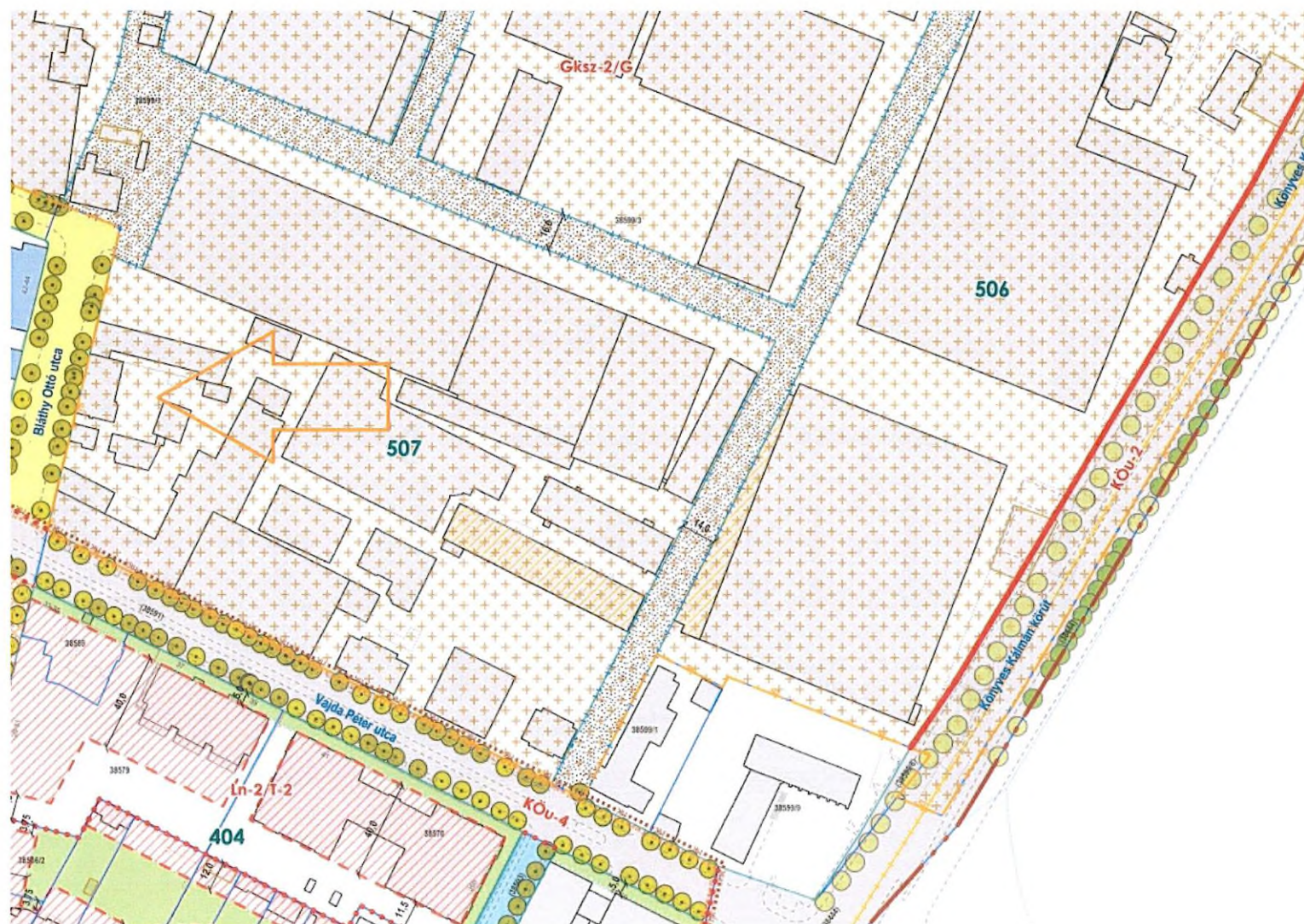


Handwritten signature



Handwritten signature in blue ink.

1999



1. sz. melléklet



Handwritten signature

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2023. december 14.

dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

a kerületi építési szabályzatról*

¹Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek, a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet
Alapvető rendelkezések**

1. A rendelet hatálya, mellékletei

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

- a) 1. melléklet: szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényeken,
- b) 2. melléklet: az építési övezetek az övezetek szabályozási határértékei,
- c) 3. melléklet: az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
- d) 4. melléklet: az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
- e) 5. melléklet: az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata) meghatározottak alapján és magyarázó ábrák,

* Egységes szerkezetben a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelettel.

¹ Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos .2024. november 22-től.



(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
 - b) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja,
 - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
 - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás
- rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

38. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)

45. § (1) A Vi-3 jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló piac számára biztosít helyet.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egység, valamint
- b) szolgálati lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein a megengedett rendeltetésű építményeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló építmény nem helyezhető el.

XII. fejezet Gazdasági területek

39. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

46. § (1) A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,



- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) sportolási célú,
- i) szálláshely szolgáltatás,
- j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómosó.

(3) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
- b) irodai,
- c) szálláshely szolgáltatás,
- d) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
- e) szórakoztatási – a játéktér kivételével – célú,
- f) sportolási célú,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

- a) lakóépület,
- b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény, épület és műtárgy, telephely.

40. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület egyéb előírásai

47. § (1) A területen meglévő épület rendeltetését nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelésnövekedéssel jár.

(2) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is létesíthető.

(3) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló és
- c) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, valamint ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

XIII. fejezet

Különleges területek

41. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

48. § (1) A K-Ker jelű építési övezet nagybevásárló központ létesítésére kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben

- a) kereskedelmi célú építmény,
- b) egyéb szórakoztató létesítmény,
- c) sport és rekreációs célú építmény
- d) a főrendeltetést kiszolgáló parkolási célú építmény

helyezhető el.

(3) A területen a rakodásra és gazdasági feltöltésre szolgáló területeket zártan, fedetten vagy a rálátás szempontjából takartan kell kialakítani.

42. Oktatási központok területe (K-Okt)

- bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Győrffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,
 - c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,
 - d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „Telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.
- (2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben
- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
 - b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
 - c) a határoló utcák mentén
 - ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
 - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
 - d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.
- (3) A **Vi-2/T-1** jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.
- (4) A **Vi-2/T-2** jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.
- (5) A **K-Eü/T-1** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.
- (6) A **K-Eü/T-2** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.
- (7) A **Zkp/T-1** jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

70. Ganz negyed (G)

- 88.§ (1)** Az előírások hatálya a Vajda Péter utca – Orczy út – Orczy tér keleti oldala – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pont tartalmazza.
- (2) Az **Ln-2/G** jelű építési övezet területén
- a) gépjárműtároló, kereskedelmi rendeltetési egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pincésztíjén és a földszintjén létesíthető,
 - b) az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m² lehet rendeltetési egységként,
 - c) meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.
- (3) A **Vi-1/G-1** jelű építési övezetben építési tevékenység a műemlékvédelmi szempontok figyelembevétele mellett történhet az építési övezeti határértékek keretei között. A telken 5,0 méter előkertet kell biztosítani.
- (4) A **Vi-1/G-2** jelű építési övezetben térfalképző beépítést kell létesíteni, de az épületek épületközzel vagy épülethézaggal telepíthetők. Az építési helyet az alábbi szerint kell meghatározni:
- a) a Fiumei úti telekhatár mellett az oda néző homlokzat legmagasabb pontjának magassága felével megegyező oldalkertet kell biztosítani,
 - b) az előkert 5,0 méter, ami nem kötelező építési vonal,
 - c) a hátsókert 10,5 méter.
- (5) A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén

- a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetismódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén,
 - b) az SZT-n jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető,
 - c) a magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni,
 - d) telekalakítás
 - da) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható,
 - db) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén végrehajtható – a h) pont szerinti szabályok keretei között – az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével,
 - e) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható,
 - f) az utcai homlokzatmagasság értéke
 - fa) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 méter,
 - fb) az Orczy út, a Golgota tér és a Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 méter lehet,
 - g) az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba
 - ga) 16,0 méter kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16,0 méternél,
 - gb) 16,0 méterénél ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a legkisebb szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a legkisebb szélessége 10,0 méternél kisebb nem lehet,
 - h) a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik,
 - i) a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
 - j) a telekalakítás időpontjában a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot, építési tevékenység esetén a 2. melléklet előírásait kell alkalmazni.
- (6) A **K-Rek/G** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldal- és hátsókeret méretét az OTÉK szerint kell meghatározni.
- (7) A **K-Közl/Vi-1/G-1** jelű építési övezetben a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet szerinti építési tevékenység folytatható.
- (8) A **K-Közl/Vi-1/G-2** jelű építési övezet a fővárosi szintű közösségi közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők az alábbi feltételekkel:
- a) az építési övezet elsődlegesen a közösségi közlekedéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló rendeltetésű épületek elhelyezését biztosítja,
 - b) az övezetben intézményi rendeltetésű épület csak a közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű felhasználással egyidejűleg vagy ezt követően létesíthető,
 - c) az övezet területén az a) és b) pont szerinti felhasználás megvalósításáig csak átmeneti hasznosítás folytatható.
- (9) A **K-Közl/Vi-1/G-3** jelű építési övezetben az itt megengedett felhasználás megvalósulásáig a meglévő területfelhasználást folytatható az alábbi feltételekkel:
- a) az építési övezetben új, főrendeltetésű épület nem létesíthető,

9. Ganz negyed (G)

9.1. Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L										
								Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület utcai párkány-magassága	Az épület-magasság											
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöld-felülete	általános	parkoló-lási célú	Az épület magassága	Az épület-magasság											
2.					m ²	m					%	%	szmá	szmp	legfeljebb	legfeljebb						
3.																	felett	alatt	szmá	szmp	legfeljebb	legfeljebb
4.																	szmá	szmp	legfeljebb	legfeljebb		
5.	Ln-2/G	Z	800	18	55 s65	70 s80	30 s20	3,0 s3,5	1,25		12,5	21,0										

9.2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gks-2)

6.	Gks-2/G	2000	50	60	80	20	2,0	-	8,0*	20,0
----	---------	------	----	----	----	----	-----	---	------	------

9.3. Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület (Vi-1)

7.	Vi-1/G-1	5000	50	60	80	25	2,0	1,0	K	15,0
8.	Vi-1/G-2	5000	40	70	80	15	3,75	1,5	8,0	21,0

9.4. (K-Rek) Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület

9.	K-Rek/G	10000	50	10	10	40	0,5	0,25	15,0
----	---------	-------	----	----	----	----	-----	------	------

9.5. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület/Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület többszintes területfelhasználással (K-Közl/Vi-1)

10.	K-Közl/Vi-1 /G-1	10000	100	45	40	25	1,0	0,5	3,0	20,0
11.	K-Közl/Vi-1 /G-2	5000	40	40	60	40	2,5	1,0	3,0	20,0
12.	K-Közl/Vi-1 /G-3	K	K	K	K	K	K	K	K	K

9.6. Közkert terület (Zkp-Kk)

13.	Zkp/G-Kk	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
14.	Zkp/G-T	K	K	K	K	K	K	K	K	K

15. Szabadon álló beépítési mód

16.	Z	zártos beépítési mód									
17.	s	saroktelek esetén									
18.	K	kialakult									
19.	*	kivéve üzemanyagátöltő állomás, ahol legalább 4,0 m									

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Környezet, utca



A vizsgált ingatlan utcafrontja

A vizsgált ingatlan utcai bejárata



A vizsgált ingatlan bejárata és udvara

2025. március 12.

[Handwritten signature]

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76. - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Udvar



Vizsgált ingatlan udvari homlokzata

Földszinti közlekedő



Földszinti konyha

Földszinti helyiség

2025. március 12.

L. M. E.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Földszinti közlekedő



Földszinti helyiség



Földszinti helyiség



Földszinti wc+mosdó

2025. március 12.

L. K. K.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Lépcsőház



Emeleti közlekedő



Emeleti közlekedő



Emeleti konyha



Emeleti helyiség

2025. március 12.

[Handwritten signature]
42

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Emeleti helyiség



Emeleti helyiség



Emeleti mosdó+wc

2025. március 12.

Handwritten signature in blue ink.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Tetőtérbe vezető lépcső



Tetőtéri közlekedő



Tetőtéri helyiség



Padlás

2025. március 12.

[Handwritten signature]
44

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Pince



Gázkazán

Raktár



Gázóra

Vízóra

2025. március 12.

Handwritten signature in blue ink.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Villanyóra



Riasztó és kaputelefon

2025. március 12.

[Handwritten signature]

TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bláthy Ottó utca 35.



1 mine

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2025. (VIII.19.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú kivett 875 m² alapterületű 'óvoda' épület mint nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.**

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

1. 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 (http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok)
Jogviszony jellege:	Határozott idejű (legfeljebb 5 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően (a bérlo kérelmére, egyszer, maximum 5 évre) a tulajdonos hatáskörrel rendelkező szerve által meghosszabbítható.
Az ajánlati biztosíték összege:	525.000,- Ft + ÁFA = 666.750 Ft Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	<u>átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)</u>
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. október 15. 23⁵⁹
A pályázat benyújtásának határideje:	2025. október 15. 11³⁰
A pályázattal érintett ingatlan megtekintése:	2025. szeptember 1. - 2025. október 15. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges az alábbi elérhetőségeken: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda (1084 Budapest, Ör u. 8. I. emelet 35., +361-216-6962) Hétfő: 13 ³⁰ – 18 ⁰⁰ , Szerda: 8 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰ , 13 ⁰⁰ – 16 ³⁰ , Péntek: 8 ⁰⁰ – 11 ³⁰)
<u>Marketing anyagok, képek elérése:</u>	
A pályázat bontásának várható időpontja:	2025. október 16. 10⁰⁰
A pályázatok bontásának helye:	1084 Budapest, Ör u. 8. I. emelet 35. Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet, de az ajánlattevők számától függően hosszabb időt is igénybe vehet.

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 9.

2. A pályázattal érintett ingatlan:

Címe:

Budapest VIII. kerület, 1087 Budapest, Könyves Kálmán
körút 76. (ténylegesen: Bláthy Ottó u. 35.)

Alapterülete:

875 m²

Minimális bérleti díj:

525.000,- Ft + ÁFA = 666.750 Ft

(A bérbeadó a felújítás idejére - a tevékenység megkezdéséig, de maximum 3 hónap időtartamig - bérleti díj fizetési mentességet biztosít.)

Az ingatlanban végezhető tevékenység:

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat
italbolt, dohánybolt, játéktér, szexshop, nyilvános internet
szolgáltatás - internet kávézó, call center, stb. és kizárólag
raktározás tevékenységek végzésére vonatkozóan.

Bérbevétel időtartama:

határozott idő, legfeljebb 5 év

(amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben
foglaltaknak megfelelően - a bérlő kérelmére, egyszer, maximum
5 évre - meghosszabbítható.)

A bérlemény minimális bérleti díja jelentősen alacsonyabban került meghatározásra, mint a számított bérleti díj összege, a Kiíró kiköti, hogy 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 bérlemény átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérlő köteles.

A pályázónak az épületben található közművek és berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

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

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

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a jelen felhívás 2. pontjában feltüntetett épületet adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 5 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére meghosszabbítható.

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

A minimális bérleti díj a jelen felhívás 1. pontjában található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke jelen esetben 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő. 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 Bérlő viseli.

Az épület 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 folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérelő az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged / preferál.

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, adószámos magánszemély vagy egyéni vállalkozó
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (a megadott bankszámlaszámra) beérkezik.
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát - kizárólag elektronikus úton - benyújtja.
(Az ajánlat(ok) esetleges módosítására az ajánlat(ok) leadásának határidejéig van lehetőség.)

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának 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.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell a pályázati kiírás 1. számú mellékletét képező összefoglalóban jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Bonyolító a nyertes ajánlattevőt elektronikus úton 15 napos 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.

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 jogosult az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben benyújtani.

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

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

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

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

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó vagy adószámos magánszemély, 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 képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

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

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

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

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

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

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

9. A pályázatok „bontása” / összesítése:

A pályázati ajánlatok „bontását” a Bonyolító végzi előreláthatólag a pályázati felhívásban megjelölt időpontban.

Az ajánlatok „bontásán”, a Bonyolítón kívül lehetőség szerint a megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha



- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- f.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja, vagy arra az ajánlattevő nem jogosult.
- 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 eljárásban.
- 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 megajánlott bérleti díj összege (maximum 50 pont)
- üzlethasznosítási koncepció (maximum 50 pont)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során az egyes részszerzőpontokra kapott pontokat a kiíró összeadja és ez adja meg a pályázó összpontszámát.

Az egyes részszerzőpontok:

- *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. Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (50 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint.

- **(szakmai) üzlethasznosítási koncepció**

Az Ajánlattevőnek szükséges csatolnia a bérlemény hasznosítására vonatkozó szakmai üzlethasznosítási koncepcióját. A (szakmai) üzlethasznosítási koncepcióra maximum 50 pont adható az alábbi bontásban:

- **Vállalt felújítások (maximum 10 pont)** - Milyen javítást / átalakítást / felújítást tervez a pályázó és milyen összegű ráfordítással?
 - a. Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 5 millió Ft-ot – **6 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja a 3 millió Ft-ot – **4 pont**
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 1 millió Ft-ot – **2 pont**
 - b. Vállalja a kert rendbetételét - **2 pont**
 - c. Esztétikai felújításokat is végez - **2 pont**
- **Vállalt felújítások ütemezése (maximum 5 pont)** – A javításra / átalakításra / felújításra milyen időtartammal számol? Mikorra tervezi a nyitást?
 - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő fél éven belüli nyitással (**5 pont**)
 - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő 1 éven belüli nyitással (**3 pont**)
 - o Elnagyolt, pontatlan ütemezési terv (**1 pont**)
- **Vállalkozás erőssége / referencia (maximum 10 pont)** - Korábbi hasonló tevékenységek, referenciák / üzemeltetési gyakorlat. Rendelkezik elegendő fedezettel? Rendelkezik tapasztalattal hasonló projektek terén? Stabilitás a működése vagy új? van szakmai csapata?
 - a. Végzett korábban hasonló tevékenységet, referenciákkal, esetleg már szakmai csapattal is rendelkezik (**3 pont**)
 - b. Korábban is működtetett / üzemeltetett létesítményt (**3 pont**)
 - c. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 6 havi működési költség fedezetével (**4 pont**)
Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 3 havi működési költség fedezetével (**2 pont**)
- **Oktatási / kulturális tevékenység (maximum 10 pont)** - Oktatási, kulturális tevékenységek előnyt élveznek.
 - a. Oktatási / kulturális tevékenység végzése (**10 pont**)
 - b. oktatási/kulturális tevékenységet is magába foglaló egyéb tevékenység végzése (**5 pont**)
 - c. minden más tevékenység (**0 pont**)
- **Milyen közösségi programokat vállal? (maximum 10 pont)** - Helyi lakosság bevonása, foglalkoztatás, közösségi rendezvények vagy nyitott programok tervei. Milyen nyitott programokat tervez? Rendszeres vagy időszakos? Milyen célközönséget szólít meg? Be tud-e vonni hátrányos helyzetűeket is.
 - a. A lakosság számára nyitott térként funkcionál majd az ingatlan (**4 pont**)
 - b. Már jelenleg is van kapcsolata a józsefvárosi lakossággal (**2 pont**)
 - c. Vállal-e közösségi rendezvényeket (**2 pont**)
 - d. Hátrányos helyzetűek számára kínál-e programokat / lehetőségeket? (**2 pont**)
- **Rugalmasság és együttműködés az önkormányzattal (maximum 5 pont)** - Az Önkormányzattal való kapcsolattartás, együttműködésre való nyitottság. Helyszínelés vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.
 - a. Helyszínelés ÉS egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (**5 pont**)
 - b. Helyszínelés VAGY egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (**3 pont**)
 - c. Egyik sem (**0 pont**)

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. Pontegyenlőség alapján a kiíró a tevékenység alapján dönt.

12. Összeférhetetlenség

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

- a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),

- b.) annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2025. december 9. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

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

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

Kérjük a Bérleti Szerződés tervezetét szíveskedjen figyelmesen elolvasni, mert amennyiben nem kerül módosítási javaslat megjelölésre és annak elfogadásáról / elutasításáról az eredménymegállapítással egyidejűleg a Kiíró nem dönt, úgy a későbbiekben (a szerződés teljes hatálya alatt) a tervezetben található szövegezéstől eltérésre nincs lehetőség.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt és a Bonyolító munkatársával előzetesen egyeztetett időpontban.

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

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

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

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

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

Budapest, 2025. szeptember 1.

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



Mellékletek:

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



Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

1. **Jelentkezési lap** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
2. **Ajánlati összesítő** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
3. **Az ajánlattevő nyilatkozatai** (kitöltendő űrlap tartalmazza) + **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 ajánlattevő nem személyesen vagy nem törvényes képviselője útján nyújtja be vagy az esetleges ügyintézkést nem személyesen végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától
Tel: +36-1459-2511).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 6 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel, valamint a közterületfoglalással kapcsolatban információ kérhető:

Hatósági Ügyosztály

Igazgatási Iroda

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

email igazgatas@jozsefvaros.hu , telefon: +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**határozott időre**

/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 nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Telefonszám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

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

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti, valamint a 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., kerület 38599/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. sz. alatti – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám** – alatt található osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/420.591 tulajdoni hányadú kivett 875 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, 'óvoda' épület (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 Bérlő, továbbá a Bérleménynek – **üres helyiségként** – a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

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

4. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: Hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, a Hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Szerződő Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik vagy Bérlő kérheti más tevékenység végzéséhez való hozzájárulás megadását.

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



6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, 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 bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodás 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 az Önkormányzattal, vagy a Bérbeadóval szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy Bérlő a Bérbeadóval kötött megállapodás alapján 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 tulajdonos bérbeadási jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező szerve 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 **2027. év január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** által 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 fizetési kötelezettség a 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári 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 Bérló egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.

A Bérló az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

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

16. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló a korábbi pályázati eljárás során, a Bérbeadó által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A Bérlónek 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 Bérló a Bérbeadó által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

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

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

VII. Bérló egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérló által a Bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérló ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges, feltéve ha azt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6. § (8) bekezdés lehetővé teszi.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb

okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó a Bérllővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

24.

a.) A **Bérllő** 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.) **Bérllőt** 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 Bérllő 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 **Bérllő** köteles az állagmegóvás érdekében a Bérleményben 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 **Bérllő** köteles. Ettől a **Felek** külön megállapodásban eltérhetnek.

26. A **Bérllő** a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérllő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja.

27. A **Bérllő** köteles a Bérlemény közvetlen környezetében akár a Bérllő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, a Józsefvárosi Közterület-felügyelet felé haladéktalanul bejelenteni.

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

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



60

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 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 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 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 cégbíróági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérló felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

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

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

IX. A kézbesítés szabályai:

42. Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen postai úton kézbesíteni, valamint hivatali/cégkapun keresztül. A Szerződő Felek rögzítik, amennyiben a Bérló a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be és a postai úton történő kézbesítés a tértivevényen megjelölt „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezik vissza a Bérbeadóhoz, az iratot annak a feladóhoz történő 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 **Szerződő Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha
- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
 - b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
 - c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

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

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

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

- A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- 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.
- 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.
- A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízőra nevére történő átirását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- 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.
- A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- 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.
- A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- A Bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- A Bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely a 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 a Józsefvárosi Közterület-felügyelet 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, lakóhelyében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a Bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó** 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 Szerződő 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 Bérleményt felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a Bérleményben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottként tekintik, azokkal a **Bérbeadó** – az 51. pontban meghatározott módon – szabadon rendelkezhet. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérlemény visszaadása csak a jelen pBnt 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 **Szerződő 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 **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

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

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

Jelen szerződés 8 (nyolc) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült.

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

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

.....
Bérlő / képviselője

