

	Előterjesztés Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete számára
---	---

4

Előterjesztő: Rádai Dániel alpolgármester és Sátyl Balázs alpolgármester									
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. október 30.	sz. napirend								
Tárgy: Javaslát a Népszínház utcában és környékén lévő üzlethelyiségek rövidtávú hasznosítására									
A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges									
ELŐKÉSZÍTŐ: RÉV8 ZRT.									
KÉSZÍTETTE: ZIKKERT ZOLTÁN VEZÉRIGAZGATÓ									
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: <i>dojka</i>									
JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i>									
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i>									
<i>d. Bozsai Krisztina</i> DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ									
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal <table border="1"> <tr> <td>Érkezett:</td> <td>2025 OKT 22.</td> <td>Szám:</td> <td>02/282-5/2025.</td> </tr> <tr> <td>Melléklet:</td> <td>Ügyintéző:</td> <td>Előzmény:</td> <td>KFZS EA</td> </tr> </table>		Érkezett:	2025 OKT 22.	Szám:	02/282-5/2025.	Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	KFZS EA
Érkezett:	2025 OKT 22.	Szám:	02/282-5/2025.						
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	KFZS EA						
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság véleményezi	X								
Társadalmi Ügyek Bizottság véleményezi	-								
Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X								
Határozati javaslat:									
A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.									

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az előterjesztés célja a Népszínház utcában és környezetében egy rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukció támogatása, amelynek keretében üres önkormányzati helyiségeket kap 90 napra ingyenes használatba egyrészt a Kortárs Építészeti Központ (KÉK), hogy üzletekkel, vállalkozókkal töltsen meg azokat az akció ideje alatt, másrészt a Rév8 Zrt., hogy bemutatkozási lehetőséget teremtsen tevékenységek, programok, induló vállalkozások számára.

A Népszínház utcában jelenleg található üzlethelyiségek, kis- és nagykereskedelmi, valamint szolgáltató egységek vegyes összetételét egy fővárosi viszonylatban is különleges értéket képviselő jelenségnek tartjuk, aminek a megőrzése fontos cél. Ezt szolgálja az üzlethelyiségek hasznosítására vonatkozó, gazdaságélénkítő célú koncepció is, mely alapelveiben támogatja a Népszínház utcával kapcsolatos szélesebb körű társadalmi és városfejlesztési célkitűzéseket.

Józsefváros abban érdekelt, hogy a Népszínház utcában is széles ügyfélkörrel rendelkező, gazdasági szempontból biztos helyzetben lévő üzletek működjenek, melyek szolgáltatásait a lakók szívesen és gyakran igénybe veszik. Emellett fontos szempont, hogy olyan funkciók kapjanak helyet az utcában, melyek működésükkel támogatják az utca sokszínűségét, megőrzik és erősítik annak értékeit. Ebben a kérdéskörben találkoznak a helyiséggazdálkodás és a településfejlesztés közfeladataihoz kapcsolódó célok.

A Rév8 Zrt. a Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a Népszínház utcai vízióalkotási folyamat részeként több részből álló alapkutatást valósít meg és kisebb tevékenységeket próbál ki, ezek egyike az üzlethelyiségek rövid távú hasznosítása.

ERKEZETI

2025 OKT 22.

18:12 11

1

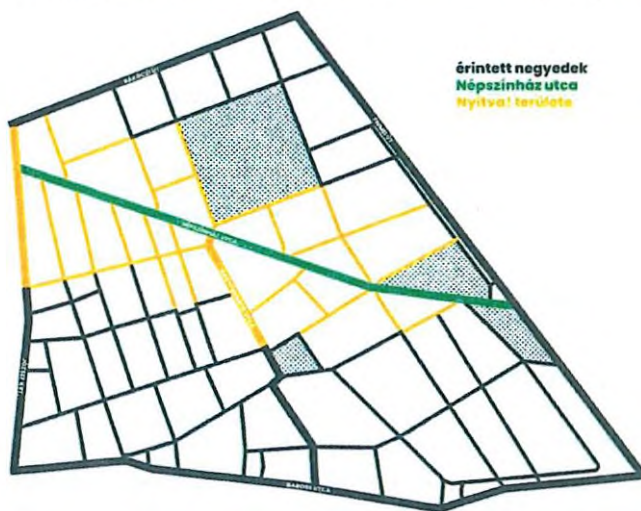
A Rév8 része egy "Inkluzív város" elnevezésű Driving Urban Transitions (DUT) európai uniós keretben nyertes projektnek a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemmel és a Kortárs Építészeti Központtal (KÉK) alkotott konzorciumban. A projekt megvalósítási helyszínén, a Népszínház utcában a partnerek egy városi élő laboratóriumot (urban living lab) valósítanak meg 2025-2026-ban, amelybe illeszkedik az üzlethelyiségek hasznosításának kérdésköre, így ennek a részeként valósulhat meg az úgynevezett Nyitva! fesztivál.

A KÉK független szakmai intézmény, amely az építészet, az épített környezet és a városfejlődés kérdéseivel foglalkozik. A KÉK 2014-ben azzal a céllal rendezte meg az első Nyitva! fesztivált, hogy a Budapesten tömegével üresen álló földszinti üzlethelyiségek problémájára innovatív választ adjon. A jelenlegi együttműködésben egy Józsefvárosra szabott helyiséghasznosítási akció valósulhat meg.

A Rév8 a Népszínház utcai vízióalkotáshoz kötődő alapkutatás részeként a meglévő üzlethelyiségek számbavételével egy funkcióelemzést, valamint egy kérdőíves értéktérképes vizsgálatot is végzett, amelyben a lakosok által szívesen látogatott és a környékről hiányolt üzletekre, funkciókra vonatkozó kérdések is szerepeltek. A kutatás eredményei felhasználásra kerülnek az üzlethelyiségek hasznosítása során a támogatott vagy éppen kerülendő funkciók meghatározásánál. Az eredményeket tartalmazza az üzlethelyiség hasznosítási koncepciót bemutató 1. sz. melléklet.

Üzlethelyiségek rövidtávú hasznosítása, a Nyitva! fesztivál megvalósítása

A Nyitva! fesztivállal egy olyan rövid távú hasznosításra építő aktivitás jelenik meg a Népszínház utcában és környékén, amely képes támogatni a hosszabb távú üzlethelyiség hasznosítási koncepció alapelveit. A program időszaka alatt, 90 napon át **különböző funkciót képviselő vállalkozások tesztelhetik magukat a kijelölt fókuszterület helyiségeiben úgy, hogy bérleti díjat nem fizetnek a helyiségért, csak a közös költséget és a felmerülő rezsiköltségeket.** Cél az is, hogy az önkormányzati tulajdonú helyiségeken túl **magántulajdonban lévő helyiségek teszt jellegű hasznosítását is ösztönözzük**, tekintettel arra, hogy az önkormányzati tulajdonú utcafronti üzlethelyiségek többsége hasznosítva van a Népszínház utcában.



Az üzlethelyiség hasznosítás akcióterülete a Népszínház utca és közvetlen környezete, az ábrán jelölt utcák.

A helyi településfejlesztés és a saját tulajdonú helyiséggazdálkodás önkormányzati közfeladatok ellátása céljából a rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukció keretében az üres önkormányzati helyiségeket haszonkölcsön szerződés keretében 90 napra bérleti díj fizetése nélkül használatba kapja egyrészt a KÉK, másrészt egy helyiség esetében a Rév8. A KÉK használatába adott helyiségeknél pályázati konstrukció keretében keresnének használókat a teljes időszakra, míg a Rév8 által megkapott helyiségben magukat kipróbálni szándékozó kezdő vállalkozók, programtartók váltanak egymást.

A rövidtávú hasznosítási folyamat két nyitott felhívással indul a vállalkozók és az üzlethelyiség tulajdonosok részére. A felhívásra jelentkező pályázókat az üzlethelyiség hasznosítási koncepcióban lefektetett szempontok szerint értékeli a KÉK és az önkormányzati szempontok képviselőjeként a Rév8. A szakmai értékelés szempontjai: a tevékenység jellege, a funkció, a tevékenység célközönsége, a Józsefvárossal és a Népszínház utca környékével való kapcsolat, a közterületi megjelenés, a nyitvatartás jellege és az üzleti vízió.

L. K. ME

Az értékelést követően történik a jelentkezők és a rendelkezésre álló önkormányzati, illetve a felajánlott magántulajdonban lévő üzlethelyiségek társítása. A kiválasztott pályázók mentorálási alkalmakon vehetnek részt, ezzel elősegítve a sikeres szereplést az akció ideje alatt. A használókkal a KÉK köt szerződést.

A Nyitva! fesztivál 90 napos időszaka 2026. április 1-jén indul és 2026. június 30-ig tart, ez az időszak magába foglalja a beköltözés és a kiköltözés idejét is. A Nyitva! fesztivál ideje alatt nemcsak az üzlethelyiségeken belül, hanem közterületeken is különböző programok valósulnak meg, amelyek az utcához kötődnek és az utcához kötődő embereknek szólnak.

A programban való részvételre előzetesen kijelölt üzlethelyiségek listája:

Albetét	Cím	Terület	Megjegyzés
34776 A.1	Népszínház u. 31	1058 m ²	Rév8 használatba vételére javasolt 2026.04.01-től 2026.06.30-ig.
34764 A.9	Népszínház u. 38	56 m ²	KÉK használatba vételére javasolt 2026.04.01-től 2026.06.30-ig.
35057 A.3-5	Nagy Fuváros u. 2 b	38 m ²	
35059 A.2	Nagy Fuváros u. 6 2	47 m ²	
35059 A.1	Nagy Fuváros u. 6 1	72 m ²	
35030 A.2	Nagy Fuváros u. 3 a	46 m ²	

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel. Az I. pontban szereplő üzlethelyiségek jelenleg nem hasznosítottak, az üzlethelyiségekre számított 3 hónapra vonatkozó nem realizált bérleti díj összege 3 108 600 Ft.

III. Jogszabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 41. § (3) bekezdése alapján önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 1., 5. és 14. pontjai szerint a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi közutak, közterek és parkok fejlesztése, a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X.10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szmsz) 45. § b) pontja alapján a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztést. Emiatt javasolt, hogy a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság és a Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság előzetesen véleményezze az előterjesztést.

A Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. § bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Népszínház utcai üzlethelyiség hasznosítási koncepció
2. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződéstervezet a Józsefvárosi Önkormányzat és a Kortárs Építészeti Központ között
3. számú melléklet: Haszonkölcsön szerződéstervezet a Józsefvárosi Önkormányzat és a Rév8 Zrt. között

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (.....) számú határozata

a Népszínház utcában és környékén lévő üzlethelyiségek közfeladat ellátás céljára történő rövidtávú hasznosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező Népszínház utcai üzlethelyiség hasznosítási koncepciót és támogatja a Nyitva! fesztivál megvalósítását;
2. a Kortárs Építészeti Központ Alapítvány (székhelye: 1111 Budapest, Bartók Béla út 10-12.; nyilvántartási száma: 01-01-0009837) ingyenes használatába adja a
 - a. 34764/A/9 helyrajzi számú, a Népszínház utca 38. szám alatti, 56 m² alapterületű,
 - b. 35057/A/3-5 helyrajzi számú, a Nagy Fuvaros utca 2/b. szám alatti, 38 m² alapterületű,
 - c. 35059/A/2 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 6/2. szám alatti, 47 m² alapterületű,
 - d. 35059/A/1 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 6/1. szám alatti, 72 m² alapterületű,
 - e. 35030/A/2 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 3/a. szám alatti, 46 m² alapterületűönkormányzati tulajdonú, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeket 2026. április 1-jétől 2026. június 30-ig terjedő időszakra az előterjesztés 2. számú mellékletét képező haszonkölcsön-szerződésben foglaltak szerint a Nyitva! fesztivál keretein belül megvalósuló közfeladat ellátásának biztosítása céljából, óvadékfizetési kötelezettség nélkül;
3. a Rév8 Zrt. ingyenes használatába adja 34776/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Népszínház 31. szám alatt található, 1058 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget 2026. április 1-jétől 2026. június 30-ig terjedő időszakra közfeladat ellátásának biztosítása céljából az előterjesztés 3. számú mellékletét képező haszonkölcsön-szerződésben foglaltak szerint, óvadékfizetési kötelezettség nélkül;
4. felkéri a polgármestert az előterjesztés 2. és 3. számú mellékletét képező haszonkölcsön-szerződések aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-3. pont esetében 2025. október 30., a 4. pont esetében: 2026. január 31.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Rév8 Zrt.

Budapest, 2025. október ...


Rádai-Dániel
alpolgármester


Sátyr Balázs
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:


dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző



Népszínház utca

Üzlethelyiség hasznosítási koncepció, Nyitva! Fesztivál és hosszú távú helyiségbérleti pályázat

Vezetői összefoglaló

A Népszínház utcában jelenleg található üzlethelyiségek, kis- és nagykereskedelmi, valamint szolgáltató egységek vegyes összetétele egy fővárosi viszonylatban is különleges értéket képviselő jelenség, ezért ennek megőrzése fontos célja az utcában tervezett tevékenységeknek, intervencióknak. Ezt szolgálja az üzlethelyiségek hasznosítására vonatkozó, gazdaságélénkítő célú koncepció is, mely alapelveiben támogatja a Népszínház utcával kapcsolatos, szélesebb körű társadalmi és városfejlesztési célkitűzéseket. A koncepcióban olyan eszközöket határozzunk meg, amelyekkel vállalkozói és tulajdonosi (önkormányzati, illetve magán) oldalról is ösztönözhető a helyiségek hasznosítása.

A koncepció célja a Népszínház utca környékének gazdasági és közösségi élénkítése. A tervezett intervenciók fókuszában a felelős vagyongazdálkodás, a helyi vállalkozások segítése és a közterületek aktivizálása áll. Az üzletek hasznosítása hozzájárulhat a Népszínház utca és környéke pozitív megítélésének erősítéséhez, hiszen az üzlethelyiségek nem csak vagyongazdálkodási, de településképi, közbiztonsági és köztisztasági szempontból is fontosak az utca életében.

A koncepció részeként értéktérképezést és funkcióelemzést, illetve épített környezeti elemzést végeztünk, valamint megvizsgáltuk az üres önkormányzati üzlethelyiség-állományt is. A kutatási eredményeket beépítjük az üzlethelyiségek meghirdetésénél a támogatott és nem támogatott funkciók meghatározásába.

A Nyitva! Fesztivál megrendezésével egy rövid távú, teszt jellegű helyiséghasznosítást valósítunk meg a fókuszterületen, ezzel párhuzamosan pedig egy hosszú távú üzlethelyiség pályázat is elérhető lesz. A Nyitva! Fesztivál keretében üres önkormányzati helyiségeket kap 90 napra ingyenes használatba egyrészt a Kortárs Építészeti Központ (KÉK), hogy üzletekkel, vállalkozókkal töltsék meg azokat az akció ideje alatt, másrészt a Rév8 Zrt., hogy bemutatkozási lehetőséget teremtsen tevékenységek, programok, induló vállalkozások számára. Az ingyenes hasznosítási lehetőség lehetővé teszi, hogy funkciókat teszteljünk, láthatóvá tegyük a fókuszterület és a kerület egyéb üres üzlethelyiségeit, illetve elősegítsük azok hosszú távú hasznosítását.

Az üzletek hasznosításának célja

A Népszínház utca esetében komplex társadalmi, szociális környezetben rétegződő, szerteágazó problémákkal szembesül a Józsefvárosi Önkormányzat, ezek egy része pedig szorosan összefonódik a közbiztonságot, köztisztaságot nagyban érintő kérdésekkel. Az utcában elhelyezkedő, utcafronti üzlethelyiségek jelentős része üres, állapotuk elhanyagolt, forgalmi értékük csökken, ez pedig nagy mértékben rontja az utca megítélését, erősíti a köztudatban élő negatív sztereotípiákat. Az **üzletek alulhasznosítottága** túlmutat a vagyongazdálkodást érintő kérdéseken, az elhanyagolt portálok mögött rejlő üres vagy nem rendeltetésszerűen használt helyiségek jelenléte ösztönözheti a közterületeken egyébként is jelen lévő nem kívánatos tevékenységeket.

Józsefváros abban érdekelt, hogy a Népszínház utcában is széles ügyfélkörrel rendelkező, gazdasági szempontból biztos helyzetben lévő üzletek működjenek, melyek szolgáltatásait a lakók szívesen és gyakran igénybe veszik. Emellett fontos szempont, hogy olyan funkciók kapjanak helyet az utcában, melyek működésükkel támogatják az utca sokszínűségét, megőrzik és erősítik annak értékeit.

A Népszínház utca helyiségeivel kapcsolatban az Önkormányzat céljai:

- 1) **felelős önkormányzati vagyongazdálkodás**, hogy az üzletek hasznosítva legyenek, ami tervezhető bevételt jelent az önkormányzat számára. A helyiségek bérbeadása az **állomány állapotmegőrzése** szempontjából is elengedhetetlen, hiszen a bérlők jellemzően értéknövelő felújításokat végeznek, ezzel szemben az üresen álló üzletek műszaki állapota degradálódik, fenntartása viszont költségekkel jár.
- 2) **Gazdaságélénkítés**, hogy segítsük azokat a helyi kisvállalkozásokat, iparosokat, akik Józsefváros ezen része iránt érdeklődnek, itt szeretnének üzleti, kulturális stb. tevékenységet folytatni. A jelenlegi gazdasági, adózási és szabályozási környezetben ezen réteg terhei nőnek olyan mértékben, ami megnehezíti számukra, hogy helyiségbérlés formájában fejlesszék a vállalkozásukat, mert nem minden esetben tudják kitermelni a magas indulási és fenntartási költségek mellett a bérleményeknél keletkező belépési költségeket (kaució, kiépítés-felújítás költségei stb.)
- 3) **Élő helyiség-köztér kapcsolat**, amivel revitalizálható az utca mint köztér, új szociális és közösségi interakciókkal és **közösségi kontrollal a köztéren zajló tevékenységek irányában**.

Funkcióelemzés, épített környezeti felmérés

Az utcán funkcióelemzést végzünk, hogy feltárjuk a jelenlegi helyzetet, az esetlegesen eltűnőben lévő vagy hiányzó szolgáltatásokat, és megértsük azokat a belső hálózatokat, amik működtetik az utcát jelenlegi formájában. **A Népszínház utcában jelenleg 200 db, vegyesen önkormányzati és magántulajdonban lévő, utcakapcsolattal rendelkező helyiség található, ezek közel 38%-a státuszát tekintve nem működő.** Mivel az utcában található utcafronti helyiségek túlnyomó részben magántulajdonban vannak - 169 db (86%) -, a Népszínház utca jövőképeinek célkitűzései között szerepel az is, hogy ezekkel a helyi szereplőkkel kialakított közvetlenebb kapcsolat révén ösztönözni tudjuk őket helyiségeik hasznosítására.

Elszórtan a Blaha Lujza tértől a Teleki térig találunk olyan üzlethelyiségeket is, melyeket nem rendeltetésszerűen (lakhatás céljára), vagy az utca számára nem hasznos módon (pl. raktározásra) használnak. A nem működő, vagy nem rendeltetésszerűen hasznosított üzlethelyiségek által kirajzolódó hiányokat intenzíven terhelt, sűrűn hasznosított szakaszok ellenpontoszák az utca teljes hosszán. Ezáltal az utca hangulata igen különböző hatású az egyes szakaszokon.

A Népszínház utcában található üzlethelyiségek státusza negyedekre bontva

Negyed	Státusz				Összesen
	Nincs információ	Működő	Felújítás alatti	Nem működő	
CSARNOK	2	38		5	45
MAGDOLNA		32	2	27	61
NÉPSZÍNHÁZ	7	44		43	94
Összesen	9 db	114 db	2 db	75 db	200 db
	4.50%	57,00%	1,00%	37,50%	100%

A Népszínház utcában található üzlethelyiségek társasházakra lebontva



Az utca településképileg jelentősen terhelt, az üzletek portáljainak kialakítása karbantartottsági szintjüktől függetlenül is sok esetben figyelmen kívül hagyja a településképi rendeletben meghatározott irányelveket, emellett jellemző az is, hogy a már nem működő funkciók reklámfelületei továbbra is a homlokzaton maradnak, ezzel is erősítve ezt a rétegződő problémát.

A koncepcióba szervesen beépül az **épített környezettel kapcsolatos problémák azonosítása**, cél a településképi terheltség csökkentése, valamint az utcában található portálok állagának megóvásával, fejlesztésével kapcsolatos folyamatok ösztönzése és segítése. Az **önkormányzati bérlőkkel, magántulajdonosokkal és bérlőkkel való kapcsolatfelvételi törekvés** részben azt is szolgálja, hogy ezektől a terhektől mentesíteni tudjuk a Népszínház-utcaképet egy közvetlenebb kapcsolódás kialakításán keresztül.

A Népszínház utcában található üzlethelyiségek külső állapota

Üzlethelyiség külső állapota	db	Eloszlás	Településképileg problémás portálok
Nincs információ/nem releváns	5	2,56%	0
Újonnan kialakított	4	2,05%	3
Felújított	5	2,56%	3
Jó, részben felújított	34	17,44%	26
Átlagos állapotú, karbantartott	91	46,67%	64
Rossz állapotú	56	28,72%	35
Összesen	195	100%	131 db

Értéktérképezés

A Népszínház utca értékeinek, azok mibenlétének azonosítását komplex kutatási folyamatként értelmezzük, ezért a jelenlegi állapot adatbázis szintű elemzésén túl értéktérképes felmérést is végeztünk. Fontos, hogy **megismerjük a lakók, egyéb helyi szereplők viszonyulását az utcához**, rálátást kapjunk szokásaikra, kötődésük mibenlétére annak érdekében, hogy azonosítani tudjuk az utca identitását erősítő elemeket, és **a helyi igényeket is kiszolgáló vállalkozások segítése** kerüljön az üres üzlethelyiségekre vonatkozó hasznosítási koncepció fókuszába.

Az utcára és szűkebb környezetére koncentrált alapkutatás keretein belül **online kérdőíves felmérést** végeztünk, illetve **standolással személyes formában is felvettük a kapcsolatot** az utcában jelen lévő szereplőkkel.

Értéktérképezés és funkcióelemzés eredményei

Az értéktérképes kérdőívezés során azonosított hiányolt funkciókat, valamint a funkcióelemzés eredményeit összevetve alkottuk meg a támogatott és nem támogatott funkciók listáját, amelyet egy hosszútávú helyiségbérleti pályázatnál és egy rövidtávú helyiségbérleti konstrukcióban használunk fel.

A támogatott és a nem támogatott funkciók kiválasztásánál az alábbi szempontokat követtük:

- **Hányan említették az adott funkció hiányát:** olyan funkciók nem kerültek be a listába, melyeket túl kevesen említettek (5-nél kevesebben).
- **Az igényelt funkció jelenléte az utcában:** magas említésszám ellenére is megszűrtük azokat a funkciókat, melyek már jelenleg is dominánsan jelen vannak az utcában (pl. egy újabb, az eddigiektől nem eltérő szolgáltatást nyújtó vendéglátóhely).
- **A hiányolt funkció becsatornázhatósága a körkörös gazdaság elveibe:** azon funkciókat részesítettük előnyben, melyeket akár helyi szereplők is el tudnak látni, vagy az újrahhasznosítás, fenntarthatóság szempontjai is érvényesülnek működés során.

Az értéktérképezés során hiányzóként azonosított funkciók, a funkcióelemzés alapján a funkciók jelenléte, valamint a funkciók szempontrendszer szerinti támogatottsága

Kiskereskedelem			
Funkció	Említés	Funkció jelenléte az utcában	Támogatott/ nem támogatott
Könyvesbolt, antikvárium	23	Nincs	Támogatott (hosszútávú)
Drogéria	19	Nincs	Megfontolandó: hasonló szolgáltatásokat nyújtanak az ázsiai vegyesboltok, valamint a Blaha Lujza téren van egy drogéria
Virágkötő, virágárus	19	Nincs	Támogatott (hosszútávú, NYITVA)
Ruhabolt	11	Pesti Turi Kft.	Támogatott (hosszútávú, NYITVA)
Papírbolt	10	Nincs	Támogatott (hosszútávú)
Gyógyszertár	8	Gyógyhír Patika	Támogatott (hosszútávú)
Csomagolásmentes bolt, biobolt	6	Nincs	Támogatott (hosszútávú)
Adománybolt	5	Nincs	Támogatott (hosszútávú)
Élelmiszerboltok			
Funkció	Említés	Funkció jelenléte az utcában	Támogatott/ nem támogatott
Pékség	18	- Flórián Adrián Pékség és Cukrászda - Jezsek Cukrászda - Friss Pékség (3db) - Irán Pékség - Lipóti Pékség	Megfontolandó: Az utcai jelenlét alapján nem indokolt még egy üzlethelyiségben való megjelenése, viszont egy más profilú jelentkező még helyet kaphat az utcán
Jó minőségű, megfizethető élelmiszerboltok (közért, zöldséges, piaci árusítás)	13	- Cheaper Market - GRoby Szupermarket - Kabul Bazár - Kashmir Bazar Budapest - Tesco Express - Troya Török Élelmiszer üzlet - Vegyes Bolt - vegyes kereskedés felirat - Élelmiszerbolt - Zöldség Gyümölcs - Zöldség-gyümölcs vegyeskereskedés	Megfontolandó: Az utcai jelenlét alapján nem indokolt még egy üzlethelyiségben való megjelenése, viszont egy más profilú jelentkező még helyet kaphat az utcán

Hentes	9	Élelmiszerboltokon belüli húsáru árusítás több helyen is van, kimondottan hentes csak a Bauer Sándor utca sarkán volt korábban	Támogatott (hosszútávú)
Gasztronómia, vendéglátóhelyek			
Funkció	Említés	Funkció jelenléte az utcában	Támogatott/ nem támogatott
További éttermek: megfizethető kifőzdék, magyaros éttermek, igényesebb vendéglátóhelyek	41	-25 vendéglátóegység, 12 melegétel árusításával is foglalkozik -kifejezetten magyaros kifőzde nincs	Megfontolandó: Az utcai jelenlét alapján nem indokolt még egy üzlethelyiség kiadása vendéglátóhelynek, de egy új típusú, kifőzde jellegű étkezde megjelenhet
Kávézó	40	-Jezsek Cukrászda -Kastner Community	Megfontolandó: Az utcai jelenlét alapján nem indokolt még egy üzlethelyiség kiadása kávézónak, viszont egy más profilú jelentkező még helyet kaphat az utcán
Cukrászda, fagyizó	21	- Jezsek Cukrászda - Friss Pékség - Lipóti Pékség - Kastner Community - Shkodra Bagett és Pizzéria	Megfontolandó: Az utcai jelenlét alapján nem indokolt még egy üzlethelyiség kiadása cukrászdának
Kocsma, pub	9	- Reni kedvence - Zsír - alkoholt árusító kisboltok, dohányboltok	Nem támogatott: A közterületi alkoholfogyasztás problémája miatt egyáltalán nem támogatott még egy ilyen funkció megjelenése
Szolgáltatások			
Funkció	Említés	Funkció jelenléte az utcában	Támogatott/ nem támogatott
Posta	29	Nincs	Egyéb: Nem üzlethelyiség pályázathoz kapcsolódó funkció
Kisiparos jellegű szolgáltatások: szabó, képkerepező, üveges, cipész, egyéb szaküzletek	22	- Buda Ferenc férfi szabóság - Egyedi tervezésű ruhák mérsékelt áron - Kiss Óra Ékszer Ajándék	Támogatott (hosszútávú, NYITVA)
Kerékpárszerviz	7	-Repair Café	Támogatott (hosszútávú)
Fodrász, kozmetikus	5	-Fodrászat Tattoo -Madox Férfi Fodrászat -B.B Beauty Nail Art -Dzseni Nails	Nem támogatott: Telített a piac, nem szükséges további vállalkozás megjelenése

		-Stella Nails -Cetlin Barber -Hai Barber Shop -Sions Barber Shop	
Patyolat, tisztító, mosoda	4	Kashmir mosoda	Megfontolandó: Kérdéses, hogy milyen struktúrában működhet jól, megfontolandó a nyitvatartás, valamint várakozóhelyé, találkozóhelyé válás kérdése. Alacsony számban említették.
Banki szolgáltatás/ATM	3	1 db ATM	Nem támogatott: Vannak ATM-ek a környéken, alacsony számban említették
Szabadidő, rekreáció, közösségi szolgáltatás			
Funkció	Említés	Funkció jelenléte az utcában	Támogatott/ nem támogatott
Közösségi, kulturális helyek, események, programok	31	- Kastner Community (események) - Romano Kher - Internép Café - Repair Café	Támogatott, Posta helyiség funkciója lehet: Egyes hiányzó funkciók elhelyezése, program, meglévő kezdeményezések kihangsúlyozása, hálózatépítés
Edzőterem, sportolási lehetőség	9	- II. János Pál pápa tér kültéri kondipark - FiDO	Támogatott (hosszútávú)
Mozi	7	Nincs	Támogatott, Posta helyiség funkciója lehet: Lépcsőzetesen felépítve, kezdetben havi egy filmmel, később akár más utcai szereplőkkel együttműködve

Az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek hasznosítása

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ adatai alapján látszik, **hogy önkormányzati tulajdonú helyiségek nagy része utcai vagy udvari pince, illetve a társasházak udvarából megközelíthető helyiség**, ezek elhelyezkedésükből adódóan nehezebben vonhatók be a hasznosítási koncepcióba.

A Népszínház utcában és annak szűkebb környezetében **kijelölt fókuszterületen** előzetes kutatást végeztünk, ennek eredményeképp pedig létrehoztunk egy **szűkített listát azokról az üzlethelyiségekről, amelyek bevonhatók a koncepcióba**. A lista **bővíthető, ha időközben újabb üzlethelyiség üresedne meg a célterületen**, akkor az beemelhető a programba. A hosszútávú üzlethelyiség pályázat és az ezzel

*L. M. E.*⁸

párhuzamosan futó rövidtávú Nyitva! Fesztivál fókuszában ezek az üzlethelyiségek állnának, emellett pedig egy-egy helyiségben lehetőség nyílt a rövidtávú hasznosítás különböző funkciókra történő folyamatos tesztelésére is.

A hosszútávú helyiségbérleti pályázat lebonyolítását a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ végzi, az alapelvek, szelekciós kritériumok meghatározásában pedig a Rév8 is szerepet vállal. A beérkezett pályázatok tekintetében az önkormányzati rendeleti keretek között meghatározott bérleti díjhoz képest **a megajánlott bérleti díjon túl a pályázatok elbírálása során olyan további szempontok érvényesítését helyezzük előtérbe, amelyek elősegítik a támogatott funkciók megjelenését az utcában,** illetve tiltják az utcával kapcsolatban megalkotott vízióba nem illeszkedő tevékenységeket.

A hosszútávú helyiségbérleti pályázat pontozási rendszerébe beépítünk egy előnyt biztosító szempontot a rövidtávú helyiségbérleti konstrukció, a Nyitva! Fesztivál kedvezményes ideiglenes bérlői számára, így aki sikeresnek ítélte meg a rövidtávú tesztidőszakot, annak nyertes pályázat esetén lehetősége nyílik arra, hogy hosszú távon is működtesse vállalkozását a területben.

Önkormányzati tulajdonú helyiségek státusza a Népszínház utcában önkormányzati adatok alapján

Típus	Darab	Kiadottság	Darab	Megoszlás
Utcai pince	18	üres	14	78%
		nem üres	4	22%
Udvari pince	10	üres	7	70%
		nem üres	3	30%
Utcai helyiség	14	üres	2	14%
		nem üres	12	86%
Utcai helyiség + utcai pince	4	üres	3	75%
		nem üres	1	25%
Udvari helyiség	11	üres	4	36%
		nem üres	7	64%
Egyéb	2			
Összesen	59	üres	30	50,85%
		nem üres	29	49,15%

Lista az önkormányzati tulajdonú utcai helyiségekről a kijelölt fókuszterületen

	Albetét	Cím	Elh.	Terület	Üresedés időpontja
Népszínház utca					
	34745/A/5	Népszínház u. 42-44	UCH	80 m ²	Rév8 használatában 2026.06.30-ig.
	34776/A/1	Népszínház u. 31	UCH + UCP	1058 m ²	2024.11.05.
	34764/A/9	Népszínház u. 38	UCH	56 m ²	2022.05.16.
Teleki tér					
*1	34734/A/26	Teleki L. tér 16	UCH	96 m ²	2022.05.09.
Homok utca					
*	35099/A/3	Homok u. 4-6	UCH	82 m ²	2019.05.29.
Nagyfuvaros utca					
	35057/A/3-5	Nagy Fuvaros u. 2/b	UCH	38 m ²	2024.10.18.
	35059/A/2	Nagy Fuvaros u. 6/2	UCH	47 m ²	2024.09.03.
	35059/A/1	Nagy Fuvaros u. 6/1	UCH	72 m ²	2022.06.17.
	35030/A/2	Nagy Fuvaros u. 3/a	UCH	46 m ²	2024.04.15.
Összesen					

Nyitva! Fesztivál

A Nyitva! Fesztivállal egy olyan rövid távú hasznosítára építő aktivitást viszünk a **Népszínház utcára és környékére**, mely képes támogatni a hosszabb távú üzlethelyiség hasznosítási koncepció alapelveit. A program időszaka alatt különböző funkciót képviselő **vállalkozások tesztelhetik magukat a kijelölt fókuszterület helyiségeiben**, ebből következően pedig módunk van arra is, hogy az adott funkció integrálhatóságára, életképességére is rálátást nyerjünk, egyúttal pedig **aktivizáljuk a fókuszterület közterületeinek kiválasztott szakaszait** is. Így nemcsak a helyiségekben, zárt ajtók mögött, hanem a közterületen is megjelennek újdonságok.

A beköltözők kiválasztásánál az értéktérképezés és funkcióelemzés eredményeire építünk, így előnyt élveznek azok a vállalkozások, amelyek az utca szempontjából értékes funkciót, tevékenységet hoznának a helyiségekbe. A Népszínház utcában és környékén megvalósuló Nyitva! Fesztivál célja, hogy többféle ajánlattal éljen azok felé, akik potenciálisan érdekeltek lehetnek abban, hogy vállalkozásukat Józsefvárosban teszteljék. Az utcában történő további programok, aktivitások segítségével közelebb kerülhetünk a helyi szereplőkhöz és betekintést nyerhetünk gondolataikba az utcával kapcsolatban, becsatolva őket az utca jövőjéről való gondolkodásba. Célunk ugyanakkor az is, hogy **lehetőséget biztosítsunk az önkormányzati és magántulajdonban lévő helyiségek teszt jellegű hasznosítására**. A fesztivál keretében tulajdonosok és beköltözők egyedi együttműködésére nyílik alkalom, ekkor a

¹ A *-al megjelölt helyiségek jelenleg kedvezményes helyiségbérlésre vannak kijelölve, ezért bizonytalan, hogy bérlőre találnak-e a Nyitva! Fesztivál előtt

A Nyitva! Fesztivál konstrukciója és a közreműködő szereplők

A fókuszterületen kijelölt önkormányzati üzlethelyiségek többsége a Kortárs Építészeti Központon, mint ernyőszervezeten keresztül kerül hasznosításra. A KÉK **haszonkölcsön szerződés formájában állapodik meg a Józsefvárosi Gazdálkodási Központtal**, ingyenesen használja és tölti meg vállalkozókkal az önkormányzat érintett helyiségeit.

Az üzlethelyiségek hasznosításának ezen formája lehetővé teszi, hogy a Nyitva! Fesztivál nyújtotta lehetőségekkel ne csak tőkeerős vállalkozások, hanem **olyan kisvállalkozók, pályakezdő kisiparosok, kreatív szakemberek stb. is élni tudjanak, akik számára nehézséget jelenthet egy üzlethelyiség hosszú távú bérbevétele.**

A Rév8 egy önkormányzati üzlethelyiséget (az egykori Posta helyiségen túl) facilitátorként hasznosít a fesztivál ideje alatt. bben a helyiségben olyan tevékenységek, programok kaphatnak helyet, amelyek profiljukból adódóan jól illeszkednek az alapkutatás során meghatározott keretrendszerbe, ugyanakkor jellegükből fakadóan - kis- és kezdő vállalkozások, tevékenység-orientált programok - nem kifejezett céljuk, hogy hosszú távon is megvessék a lábukat 1-1 üzlethelyiségben.

Ezáltal egyfajta **bemutakozási lehetőséget biztosítunk induló vállalkozásoknak.** A Rév8 ebben az esetben **haszonkölcsön szerződés formájában állapodik meg a JGK-val**, ingyenesen használja és tölti meg programokkal az önkormányzat ebben érintett üzlethelyiségét.

A Nyitva! Fesztivál ideje alatt a Népszínház utca 42-44. szám alatt található Posta terei is megnyílnak, az itt, illetve a kiválasztásra kerülő további helyiségben zajló programokhoz kapcsolódó feltételeket házirendben rögzítjük. Ezen verzió előnye, hogy képes reagálni a piacon is jelentkező különbségekre, ezáltal többféle lehetséges bérlet képes megszólítani, szélesítve ezzel az utcában megjelenő funkciók, szolgáltatások lehetséges kínálatát.

A programba bekerülő üzlethelyiségek listája és nettó nem realizált bérleti díj összege

	Albetét	Cím	Terület	Havi bérleti díj	Netto bérleti díj kiesés 90 napra	Üresedés időpontja
Népszínház utca						
Tervezetten Rév8 által hasznosítva	34776/A/1	Népszínház u. 31	1058 m ²	452 400 Ft	1 357 200 Ft	2024.11.05.
Tervezetten KÉK által hasznosítva	34764/A/9	Népszínház u. 38	56 m ²	96 600 Ft	289 800 Ft	2022.05.16.
Nagyfuvaros utca						
Tervezetten KÉK által hasznosítva	35057/A/3-5	Nagy Fuvaros u. 2/b	38 m ²	91 200 Ft	273 600 Ft	2024.10.18.
Tervezetten KÉK által hasznosítva	35059/A/2	Nagy Fuvaros u. 6/2	47 m ²	112 800 Ft	338 400 Ft	2024.09.03.
Tervezetten KÉK által hasznosítva	35059/A/1	Nagy Fuvaros u. 6/1	72 m ²	172 800 Ft	518 400 Ft	2022.06.17.
Tervezetten KÉK által hasznosítva	35030/A/2	Nagy Fuvaros u. 3/a	46 m ²	110 400 Ft	331 200 Ft	2024.04.15.
Összesen					3 108 600 Ft	

A Nyitva! Fesztivál lebonyolításának folyamata

- Józsefvárosi Önkormányzat haszonkölcsön szerződést köt a Kortárs Építészeti Központtal
- a KÉK, mint ernyőszervezet valósítja meg az üzlethelyiségek megpályáztatását, a kiválasztás a Rév8-cal együttműködésben történik
- a bérbeadás ingyenesen történik 90 napra, az ideiglenes bérlők közös költséget és rezsit fizetnek
- a bérlőktől óvadékot kér a KÉK, amelyből levonja a 90 napra vonatkozó közös költség és rezszi összegét
- a rezsit és a közös költséget a JGK számlázza tovább a KÉK részére
- a Józsefvárosi Önkormányzat haszonkölcsön szerződést köt a Rév8-cal 1 helyiségben programok megvalósítására
- Rév8 kiválasztja a programtartókat és szerződik velük

A Nyitva! Fesztivál lebonyolításában résztvevők feladatai

● **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ:**

- a helyiségek átadása balesetmentes állapotban, zárható módon, kitakarítva, kiürített állapotban
- a közös költség és a rezszi számlák továbbszámlázása KÉK részére
- bérlet során felmerülő műszaki kérdésekben együttműködés, elérhetőség, kapcsolattartó biztosítása
- üzlethelyiségek átadás-átvétele a bérlőkkel és a KÉK-kel egyeztetett időpontban, jegyzőkönyvek felvétele, mérőállások rögzítése
- üzlethelyiségekre vonatkozó biztosítás
- ellenőrzésre jogosult a bérlet ideje alatt

● **Kortárs Építészeti Központ:**

- felhívás megalkotása Rév8-cal együttműködésben
- kiválasztási szempontrendszer Rév8-cal együttműködésben
- házirend megalkotása a bérlők számára a Rév8-cal és a JGK-val egyeztetett módon
- felhívásra jelentkezők kiválasztása, matchmaking
- mentorálás biztosítása a nyertes pályázók részére
- szerződéskötés a használókkal
- használókkal való folyamatos kapcsolattartás
- az óvadék bekérése és adminisztrálás a használókkal, a bérletet követően a közös költség és rezszi számlák összevetése az óvadékkal, pénzügyi elszámolás a bérlőkkel
- felhívás megjelentetése a KÉK kommunikációs csatornáin, sajtóközlemény
- Nyitva! Fesztivál alatt urbanisztikai programok biztosítása az üzlethelyiségekhez kötődően (pl. városi séták, bemutatók)

● **Rév8:**

- megalapozó kutatás elvégzése (online kérdőíves kutatás, interjúzás vállalkozókkal), eredmények megosztása KÉK-kel, JGK-val
- felhívás megalkotása, leegyeztetése KÉK-kel
- kiválasztási szempontrendszer elkészítése, egyeztetése KÉK-kel
- felhívás megjelentetése a Józsefvárosi Önkormányzat és a RÉV8 kommunikációs csatornáin
- a beavatkozáshoz kötődő kommunikációs anyagok, felületek elkészítése (pl. honlap, nyomtatott anyagok)
- házirend megalkotása a bérlők számára a KÉK-kel és a JGK-val egyeztetett módon
- részvétel a kiválasztásban, pályázatok értékelése, tulajdonosi szempontok képviselése
- szerződéskötés a 2 helyiségben programtartókkal
- a Nyitva! Fesztivál alatt a programok összeállítása, kreatív programszervezés, közterületi beavatkozások elkészítése és lebonyolítása
- a közterületi beavatkozásokhoz kötődő adminisztráció elvégzése

- **Használók:**

- házirend elfogadása:
- csak rendeltetésszerűen, a pályázat szerint megjelölt tevékenységre használhatja
- egyeztetett módon építési, felújítási munkát nem végezhet
- köteles a tevékenységéhez az illetékes hatóságoktól a szükséges engedélyeket beszerezni és az esetlegesen előírt munkálatokat saját költségén elvégezni. Ennek elmulasztásából eredő minden kárért a használó köteles helytállni
- szerződéskötés a KÉK-kel
- óvadék fizetése, a rezsi és a közös költség fizetése a 90 napra vonatkozóan
- együttműködés a KÉK-kel és a Rév8-cal a fesztiválhoz kötődő események és kommunikáció biztosításában
- a tevékenységhez szükséges eszközöket, berendezéseket biztosítja, ingóságokért felelősséget vállal
- zárcserére nem jogosult
- bérlemény ellenőrzésre rendelkezésre kell állnia
- harmadik személynek birtok továbbadásra nem jogosult

Nyitva! Fesztiválra beérkező pályázatok értékelésének szempontrendszer

- **Funkció:** A pályázó által a pályázatban megjelölt tevékenység, funkció jellege hogyan illeszthető be a helyiséghasznosítási koncepcióba.
- **Tevékenység jellege:** A pályázatban megjelölt tevékenység pontosítása: kereskedelmi tevékenység, program jellegű tevékenység, munkahely jellegű tevékenység, egyéb alkategória, amely meghatározza a pályázatban megjelölt tevékenység beilleszthetőségét a helyiséghasznosítási koncepcióba.
- **Tevékenység célközönsége:** A pályázatban megjelölt tevékenység pályázó által meghatározott célközönsége összeegyeztethető-e a hasznosítási koncepcióban meghatározott szempontokkal.
- **Kapcsolat a kerülettel, fókuszterülettel:** A pályázó meghatározza a tevékenységének, vállalkozásának kerülettel ápoltságot: jelen van-e már a kerületben, esetleg új szereplő, vagy más módon kapcsolódik a kerülethez, fókuszterülethez.
- **Kapcsolat a köztérrel:** A pályázó nyilatkozik arról, hogy tevékenységét ki tudja-e valamilyen formában terjeszteni a kapcsolódó közterületre is, tud-e szerepet vállalni annak aktivizálásában.
- **Nyitvatartás jellege:** A pályázó által meghatározott nyitvatartási keretek összeegyeztethetők-e a hasznosítási koncepcióban meghatározott szempontokkal.
- **Üzleti vízió:** A pályázó nyilatkozik arról, hogy tevékenységét első sorban rövid távon képzele-e el a kerületben, vagy hosszabb távon is van víziója.

HASZONKÖLCSÖN-SZERZŐDÉS nem lakás céljára helyiségre

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

adószáma: 15735715-2-42

törzsszáma: 735715

statisztikai szám jele: 15735715-8411-321-01

képviseli: Pikó András polgármester

(a továbbiakban: **Haszonkölcsönbe adó**),

másrészről a

Kortárs Építészeti Központ Alapítvány

székhelye: 1111 Budapest, Bartók Béla út 10-12.

nyilvántartási száma: 01-01-0009837

adószáma: 18189223-1-43

képviseli: Kádár Bálint kuratóriumi elnök

(a továbbiakban: **Haszonkölcsönbe vevő; együttesen Felek**)

között az alábbi feltételekkel, a megjelölt helyen és napon:

1. Előzmények

- 1.1. A Budapest, VIII. kerület Népszínház utcában jelenleg található üzlethelyiségek, kis- és nagykereskedelmi, valamint szolgáltató egységek vegyes összetétele egy fővárosi viszonylatban is különleges értéket képviselő jelenség, ezért ennek megőrzése fontos célja az utcában tervezett tevékenységeknek, intervencióknak. Az egyik tervezett beavatkozás a Népszínház utca és környéki üres helyiségeinek hasznosítására fókuszál, ezért merült fel a haszonkölcsön szerződés kötésének szükségessége.
- 1.2. A Haszonkölcsönbe vevő közhasznú jogállású jogi személy. A Haszonkölcsönbe vevő alapító okiratában foglalt egyik közhasznúsági cél: „szervezeti kereteket biztosítani a kortárs építészeti, tudományos és művészeti értékeket bemutató... rendezvényeknek”.
- 1.3. Haszonkölcsönbe vevő ezen közhasznú céljának gyakorlati megvalósítása érdekében a Rév8 Zrt.-vel együttműködésben rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukciót, Nyitva! fesztivált indít azzal a céllal, hogy a Népszínház utca környékén hasznosítatlan üzlethelyiségek és azok városra gyakorolt negatív hatásainak problémájára választ találjon.
- 1.4. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.
- 1.5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható vagyonkezelésbe. Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 5. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

- 1.6. Felek rögzítik, hogy a jelen Haszonkölcsön-szerződés szövegét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete/2025. (X. 30.) számú határozatával jóváhagyta.

2. Értelmező rendelkezések

Jelen megállapodás alkalmazásában:

- a.) hasznosítás: a Haszonkölcsönbe adó által a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonekezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását;
- b.) karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszköz, vagyonelemek folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakoként, de rendszeresen visszatérő nagyobb javítási munkákat, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységeket, amelyeket a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;
- c.) nagykarbantartás: az olyan karbantartási tevékenység, amely az ingatlan, épület szerkezeti elemei megfelelőségének helyreállítását eredményezi.

3. A szerződés tárgya

- 3.1. A Haszonkölcsönbe adó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

- 34764/A/9 helyrajzi számú, a Népszínház utca 38. szám alatti, 56 m² alapterületű,
- 35057/A/3-5 helyrajzi számú, a Nagy Fuvaros utca 2/b. szám alatti, 38 m² alapterületű,
- 35059/A/2 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 6/2. szám alatti, 47 m² alapterületű,
- 35059/A/1 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 6/1. szám alatti, 72 m² alapterületű és
- 35030/A/2 helyrajzi számú, Nagy Fuvaros utca 3/a. szám alatti, 46 m² alapterületű

(a továbbiakban együtt: Helyiségek).

- 3.2. Haszonkölcsönbe adó ingyenesen bocsátja a Haszonkölcsönbe vevő részére használatba – a 2026. április 1-től 2026. június 30-ig tartó határozott időre –, Haszonkölcsönbe vevő közhasznú céljának gyakorlati megvalósítása, a rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukció, a Nyitva! fesztivál keretein belül megvalósuló, az 1. pont 1.5. alpont szerinti közfeladat ellátása céljából a 3.1. pont szerinti Helyiségeket. A Helyiségeket a Haszonkölcsönbe adó kiürített állapotban adja a Haszonkölcsönbe vevő birtokába. Felek az átadásról és a visszaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

- 3.3. Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségek rövid távú hasznosítására pályázati úton választja ki a helyiségek használóit a tevékenység jellege, a funkció, a tevékenység célközönsége, a Józsefvárossal és a Népszínház utca környékével való kapcsolat, a közterületi megjelenés, a nyitvatartás jellege és az üzleti vízió szempontjai alapján.

Felek megállapodnak, hogy a pályázati szempontrendszer meghatározásával, a pályázat lebonyolításával és az eredmény megállapításával kapcsolatos kérdésekben a Haszonkölcsönbe adó nevében az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződés alapján ellátó, a Haszonkölcsönbe adó többségi tulajdonában álló Rév8 Zrt. (székhely: 1085 Budapest, Horánszky utca 13., cégjegyzékszám: 01 10 043548, adószám: 12293005-2-42, képviselő: Zikkert Zoltán Arnold vezérigazgató) látja el.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Rendeltetésszerű használat

- a) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségek használatát biztosíthatja a Nyitva! fesztivál pályázati felhívásán keresztül kiválasztott nyertes pályázóknak.
- b) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségeket a szerződés időtartama alatt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a használt vagyont biztosítékkul nem adhatja, a vagynon osztott tulajdont nem létesíthet.
- c) Haszonkölcsönbe vevő a Haszonkölcsönbe adó írásbeli engedélye nélkül nem jogosult az ingatlanon építési-, felújítási-, vagy átalakítási munkákat végezni. Jelen rendelkezés nem vonatkozik a Nyitva! fesztiválon való részvételt hirdető, állagsérelem nélkül eltávolítható arculati/dekorációs elemekre (pl. könnyen eltávolítható matrica a kirakaton). Az esetlegesen felhelyezett ilyen arculati elemeket a jogviszony megszűnésekor Haszonkölcsönbe vevő kötelezettsége eltávolítani.
- d) Haszonkölcsönbe vevő köteles a Helyiségeket a központi berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, hatékonyan, energiatakarékosan és költségtakarékosan, az épület esetleges házirendjének, a vagyontra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni. Haszonkölcsönbe vevő zárcserére nem jogosult.
- e) Amennyiben a Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségeket nem rendeltetésszerűen használja vagy rongálja, köteles az okozott kárt 30 napon belül a Haszonkölcsönbe adó számára megtéríteni.
- f) A szerződés időtartama alatt a Haszonkölcsönbe vevő felelős a Helyiségekkel kapcsolatos, a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért, a Haszonkölcsönbe vevő megtérítési felelősséggel tartozik a Haszonkölcsönbe adó felé, amennyiben ezen szabályok megszegésre kerülnek és kár keletkezik.
- g) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségekben riasztórendszert építhet ki saját költségén.
- h) A Haszonkölcsönbe vevő jogosult a Helyiségeket saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, azonban a szerződés megszűnése esetén ezeket akkor szállíthatja el, amennyiben a Ptk. szabályai szerint nem minősülnek alkotórésznek, tartozéknak és az eredeti állapotot saját költségén helyreállítja.
- i) Haszonkölcsönbe vevő tudomásul veszi, hogy a Helyiségeken esetlegesen elvégzett értéknövelő beruházásának megtérítésére sem a haszonkölcsön időtartama alatt, sem annak megszűnését követően jogalap nélküli gazdagodás vagy más jogcímen igényt nem tarthat.
- j) A Haszonkölcsönbe adó a Helyiségekben lévő, a Haszonkölcsönbe vevő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal, mindazonáltal Felek rögzítik, hogy a Haszonkölcsönbe vevő e vagyontárgyakra biztosítást köthet.

4.2. Használat feltételei

- a) A Haszonkölcsönbe vevő a használat során gondoskodik a Helyiségek rendeltetésének megfelelő használatáról, valamint a hatályos tűzvédelmi, munkavédelmi és egészségügyi előírások szerint történő üzemeltetéséről, karbantartásáról.
- b) A használat során a Haszonkölcsönbe vevő köteles gondoskodni a Helyiségek állagmegővéséről, karbantartásáról, a Helyiségekben levő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek működőképes állapotáról és az átvételtől állapotnak megfelelő szinten tartásáról.
- c) A Haszonkölcsönbe vevő köteles gondoskodni a használatba adott Helyiségek vagyonvédelméről.

- d) Felek megállapodnak abban, hogy a Helyiségek rendeltetésszerű használatának érdekében kisebb mértékű átalakítási munkákat (pl. festés, dekorálás) végezhetnek külön megállapodás alapján, amely kiterjed a költségek viselésére.
- e) A Haszonkölcsönbe vevőnek minden, a használattal kapcsolatos lényeges változásról haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban értesítenie kell a Haszonkölcsönbe adót. A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségek egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról haladéktalanul írásban értesíti a Haszonkölcsönbe adót, amely köteles túrni a veszély elhárítása vagy a kár következményeinek elhárítása érdekében szükséges intézkedések megtételét.
- f) A Haszonkölcsönbe adó tájékoztatja a Haszonkölcsönbe vevőt, hogy mint a Helyiségek tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező Helyiségeket vagyonelemei között szerepelteti, és gondoskodik arról, hogy arra folyamatosan vagyonbiztosítással rendelkezzen. A Haszonkölcsönbe vevő tudomásul veszi, hogy a biztosítóhoz történő kárbejelentés megtétele érdekében az általa használt Helyiségekben bekövetkezett valamennyi kárt köteles annak bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény megtörténtét követő munkanapon bejelenteni Haszonkölcsönbe adónak.

4.3. Tulajdonosi ellenőrzés

Haszonkölcsönbe adó előzetes értesítés alapján a használatba adott Helyiségek tekintetében ellenőrizheti az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatát.

4.4. Költségek viselése

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a jelen pont szerinti költségviseléshez szükséges közüzemi megállapodások teljesítése érdekében Haszonkölcsönbe adó nevében és megbízásából az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződéssel ellátó, a Haszonkölcsönbe adó 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság jár el. Az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződéssel ellátó gazdasági társaság adatai:

cégneve:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
székhelye:	1084 Budapest VIII. kerület, Őr utca 8.
adószáma:	25292499-2-42
KSH-száma:	25292499-6832-114-01
cégjegyzékszám:	01 10 048457
képviselő neve, tisztsége:	Borbás Gabriella vezérigazgató

Haszonkölcsönbe vevő köteles viselni az alábbi szolgáltatások díjait, a használattal kapcsolatban felmerült költségeket, kiadásokat:

- a) gázenergia-szolgáltatás díja,
- b) villamos energia-szolgáltatás díja,
- c) távhő- és melegvíz-szolgáltatás díja,
- d) víz- és csatornadíj,
- e) közösköltség,
- f) egyéb, a használat során felmerült kiadások: szemétszállítás, kéményseprés, rovar-és rágcsálóirtás, veszélyes hulladék kezelése, működtetéssel kapcsolatos levelezés, tűzvédelmi feladatok ellátásával kapcsolatos kiadások, tisztítószerek, munkaruha biztosítása, épületörzési, takarítási díj, kéményseprői díj, egyéb a használattal kapcsolatban felmerülő költség.

Haszonkölcsönbe vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződéssel ellátó fent nevezett gazdasági társaság felé Haszonkölcsönbe vevő nem teljesíti a közmű számla fizetési kötelezettségét és a közműszolgáltató sorban mögötte Haszonkölcsönbe adótól követeli ezen felsorolt, nem

teljesített és minden további számla kiegyenlítését, a Haszonkölcsönbe adó jogosult a közműszámla Haszonkölcsönbe vevő részére történő áthárítására, melyet Haszonkölcsönbe vevő köteles 8 munkanapon belül kiegyenlíteni.

5. Beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettség

A Haszonkölcsönbe vevő vállalja, hogy 2026. november 30-ig a Haszonkölcsönbe adó által bekért adatszolgáltatást teljesíti.

6. A szerződés módosítása, megszűnése

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.

6.2. Felek a szerződést határozott időre, 2026. április 1-jétől 2026. június 30-ig terjedő időszakra kötik.

6.3. A Haszonkölcsönbe vevő használati joga megszűnése esetén – a Haszonkölcsönbe adó eltérő írásbeli nyilatkozata kivételével a megszűnés napjától számított 30 napon belül köteles az ingatlant kiüríteni és azt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Haszonkölcsönbe adó részére visszaadni.

7. Egyéb rendelkezések

7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik.

7.2. A szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásai az irányadók.

7.3. Haszonkölcsönbe vevő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül, valamint nem rendelkezik és vezető tisztségviselői nem rendelkeznek nem átlátható szervezetben 25%-ot meghaladó részesedéssel.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 egymással egyező példányban írják alá, amelyből 4 példány a Haszonkölcsönbe adót, 1 példány a Haszonkölcsönbe vevőt illeti meg.

Budapest,

Budapest,

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli
Pikó András polgármester

.....
Kortárs Építészeti Központ Alapítvány
képviseli
Kádár Bálint kuratóriumi elnök

 24.

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Töröcsik Edit Julianna
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető



HASZONKÖLCSÖN-SZERZŐDÉS nem lakás céljára helyiségre

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

adószáma: 15735715-2-42

törzsszáma: 735715

statisztikai szám jele: 15735715-8411-321-01

képviseli: Pikó András polgármester

(a továbbiakban: **Haszonkölcsönbe adó**),

másrészről a

Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és Városfejlesztési Zártkörűen Működő

Részvénytársaság

székhelye: 1085 Budapest, Horánszky utca 13.

cégjegyzékszám: 01 10 043548,

adószáma: 12293005-2-42,

képviseli: Zikkert Zoltán Arnold vezérigazgató és Dr. Horváth Dániel igazgatóság elnöke

(a továbbiakban: **Haszonkölcsönbe vevő**; együttesen **Felek**)

között az alábbi feltételekkel, a megjelölt helyen és napon:

1. Előzmények

- 1.1. A Budapest, VIII. kerület Népszínház utcában jelenleg található üzlethelyiségek, kis- és nagykereskedelmi, valamint szolgáltató egységek vegyes összetétele egy fővárosi viszonylatban is különleges értéket képviselő jelenség, ezért megőrzése fontos célja az utcában tervezett tevékenységeknek, intervencióknak. Az egyik tervezett beavatkozás a Népszínház utca és környéke üres helyiségeinek hasznosítására fókuszál, ezért merült fel a haszonkölcsön szerződés kötésének szükségessége.
- 1.2. Haszonkölcsönbe vevő a Kortárs Építészeti Központ Alapítvánnyal együttműködésben rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukciót, Nyitva! fesztivált indít azzal a céllal, hogy a Népszínház utca környékén hasznosítatlan üzlethelyiségek és azok városra gyakorolt negatív hatásainak problémájára választ találjon.
- 1.3. Haszonkölcsönbe vevő a Haszonkölcsönbe adó többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság, melynek tevékenységi körei közt szerepel az ingatlanfejlesztés és más a jelen haszonkölcsön szerződés végrehajtását célzó tevékenység. Felek rögzítik, hogy köztük közszolgáltatási szerződés van hatályban, mely a jelen haszonkölcsönszerződés tárgyát is érinti.
- 1.4. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon birtoklása, használata, hasznai szedésének joga, fenntartása, üzemeltetése, létesítése, fejlesztése, valamint felújítása csak e törvényben és a nemzeti vagyonról szóló törvényben szabályozott módon engedhető át másnak.
- 1.5. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható, valamint adható

vagyonkezelésbe. Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 5. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi településrendezés, településfejlesztés, valamint a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

- 1.6. Felek rögzítik, hogy a jelen Haszonkölcsön-szerződés szövegét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete/2025. (X. 30.) számú határozatával jóváhagyta.

2. Értelmező rendelkezések

Jelen megállapodás alkalmazásában:

- a.) hasznosítás: a Haszonkölcsönbe adó által a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedése, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítását;
- b.) karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszköz, vagyonelemek folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyobb javítási munkákat, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységeket, amelyeket a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;
- c.) nagykarbantartás: az olyan karbantartási tevékenység, amely az ingatlan, épület szerkezeti elemei megfelelőségének helyreállítását eredményezi.

3. A szerződés tárgya

- 3.1. A Haszonkölcsönbe adó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képezi a 34776/A/1 helyrajzi számú, Népszínház utca 31. szám alatt található utcai bejáratú, pincével rendelkező földszinti, 1058 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Helyiség).
- 3.2. Haszonkölcsönbe adó ingyenesen bocsátja a Haszonkölcsönbe vevő részére használatba – 2026. április 1-től 2026. június 30-ig tartó határozott időre –, Haszonkölcsönbe vevő közfeladatainak ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása, kezdő vállalkozók, programtartók bemutatkozási lehetősége, a Nyitva! Fesztivál keretein belül megvalósuló az 1. pont 1.5. alpont szerinti közfeladat ellátása céljából a 3.1. pont szerinti Helyiséget. A Helyiséget a Haszonkölcsönbe adó kiürített állapotban adja a Haszonkölcsönbe vevő birtokába. Felek az átadásról és a visszaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Rendeltetésszerű használat

- a) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiséget facilitátorként használhatja és töltheti meg programokkal és aktivitásokkal.
- b) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiséget a szerződés időtartama alatt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, a használt vagyont biztosítékkul nem adhatja, a vagynon osztott tulajdont nem létesíthet.
- c) Haszonkölcsönbe vevő köteles a Helyiséget a központi berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal, hatékonyan, energiatakarékosan és költségtakarékosan, az épület esetleges házirendjének, a vagyontra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni.



- d) Amennyiben a Haszonkölcsönbe vevő a Helyiséget nem rendeltetésszerűen használja vagy rongálja, köteles az okozott kárt 30 napon belül a Haszonkölcsönbe adó számára megtéríteni.
- e) A szerződés időtartama alatt a Haszonkölcsönbe vevő felelős a Helyiséggel kapcsolatos, a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért, a Haszonkölcsönbe vevő megtérítési felelősséggel tartozik a Haszonkölcsönbe adó felé, amennyiben ezen szabályok megszegésre kerülnek és kár keletkezik.
- f) A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiségben riasztórendszert építhet ki saját költségén.
- g) A Haszonkölcsönbe vevő jogosult a Helyiséget saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, azonban a szerződés megszűnése esetén ezeket akkor szállíthatja el, amennyiben a Ptk. szabályai szerint nem minősülnek alkotórésznek, tartozéknak és az eredeti állapotot saját költségén helyreállítja.
- h) A Haszonkölcsönbe adó a Helyiségben lévő, a Haszonkölcsönbe vevő tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal, mindazonáltal Felek rögzítik, hogy a Haszonkölcsönbe vevő e vagyontárgyakra biztosítást köthet.

4.2. Használat feltételei

- a) A Haszonkölcsönbe vevő a használat során gondoskodik a Helyiség rendeltetésének megfelelő használatáról, valamint a hatályos tűzvédelmi, munkavédelmi és egészségügyi előírások szerint történő üzemeltetéséről, karbantartásáról.
- b) A használat során a Haszonkölcsönbe vevő köteles gondoskodni a Helyiség állagmegővéséről, karbantartásáról, a Helyiségben levő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek működőképes állapotáról és az átvételkor állapotnak megfelelő szinten tartásáról.
- c) A Haszonkölcsönbe vevő köteles gondoskodni a Helyiség vagyonvédelméről.
- d) Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanokat rendeltetésszerű használatának érdekében átalakítási munkákat végezhetnek külön megállapodás alapján, amely kiter a költségek viselésére.
- e) A Haszonkölcsönbe vevőnek minden, a használattal kapcsolatos lényeges változásról haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban értesítenie kell a Haszonkölcsönbe adót. A Haszonkölcsönbe vevő a Helyiség egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról haladéktalanul írásban értesíti a Haszonkölcsönbe adót, amely köteles túrni a veszély elhárítása vagy a kár következményeinek elhárítása érdekében szükséges intézkedések megtételét.
- f) A Haszonkölcsönbe adó tájékoztatja a Haszonkölcsönbe vevőt, hogy mint a Helyiség tulajdonosa a jelen szerződés tárgyát képező Helyiséget vagyonelemei között szerepelteti, és gondoskodik arról, hogy arra folyamatosan vagyonbiztosítással rendelkezzen. A Haszonkölcsönbe vevő tudomásul veszi, hogy a biztosítóhoz történő kárbejelentés megtétele érdekében az általa használt Helyiségben bekövetkezett valamennyi kárt köteles annak bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény megtörténtét követő munkanapon bejelenteni Haszonkölcsönbe adónak.

4.3. Tulajdonosi ellenőrzés

Haszonkölcsönbe adó előzetes értesítés alapján a Helyiség tekintetében ellenőrizheti az önkormányzati vagyon rendeltetésszerű használatát.

4.4. Költségek viselése

Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulásukat adják, hogy a jelen pont szerinti költségviseléshez szükséges közüzemi megállapodások teljesítése érdekében Haszonkölcsönbe adó nevében és megbízásából az önkormányzati feladatot közszolgáltatási

szerződéssel ellátó, a Haszonkölcsönbe adó 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság jár el. Az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződéssel ellátó gazdasági társaság adatai:

cégneve: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
székhelye: 1084 Budapest VIII. kerület, Őr utca 8.
adószáma: 25292499-2-42
KSH-száma: 25292499-6832-114-01
cégjegyzékszám: 01 10 048457
képviselő neve, tisztsége: Borbás Gabriella vezérigazgató

A Haszonkölcsönbe vevő köteles viselni az alábbi szolgáltatások díjait, a használatból kapcsolatban felmerült költségeket, kiadásokat:

- a) gázenergia-szolgáltatás díja,
- b) villamos energia-szolgáltatás díja,
- c) távhő- és melegvíz-szolgáltatás díja,
- d) víz- és csatornadíj,
- e) közösköltség,
- f) egyéb, a használat során felmerült kiadások: szemétszállítás, kéményseprés, rovar-és rágcsálóirtás, veszélyes hulladék kezelése, működtetéssel kapcsolatos levelezés, tűzvédelmi feladatok ellátásával kapcsolatos kiadások, tisztítószeres, munkaruha biztosítása, épületörzési, takarítási díj, kéményseprői díj, egyéb a használatból kapcsolatban felmerülő költség.

Haszonkölcsönbe vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az önkormányzati feladatot közszolgáltatási szerződéssel ellátó fent nevezett gazdasági társaság felé Haszonkölcsönbe vevő nem teljesíti a közmű számla fizetési kötelezettségét és a közműszolgáltató sorban mögötte Haszonkölcsönbe adótól követeli ezen felsorolt, nem teljesített és minden további számla kiegyenlítését, a Haszonkölcsönbe adó jogosult a közműszámla Haszonkölcsönbe vevő részére történő áthárítására, melyet Haszonkölcsönbe vevő köteles 8 munkanapon belül kiegyenlíteni.

5. Beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettség

A Haszonkölcsönbe vevő vállalja, hogy 2026. november 30-ig a Haszonkölcsönbe adó által bekért adatszolgáltatást teljesíti.

6. A szerződés módosítása, megszűnése

- 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható.
- 6.2. Felek a szerződést határozott időre, 2026. április 1-jétől 2026. június 30-ig terjedő időszakra kötik.
- 6.3. A Haszonkölcsönbe vevő használati joga megszűnése esetén – a Haszonkölcsönbe adó eltérő írásbeli nyilatkozata kivételével a megszűnés napjától számított 30 napon belül köteles az ingatlant kiüríteni és azt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Haszonkölcsönbe adó részére visszaadni.

7. Egyéb rendelkezések

- 7.1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik.
- 7.2. A szerződésre egyebekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény előírásai az irányadók.



7.3. Haszonkölcsönbe vevő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 egymással egyező példányban írják alá, amelyből 4 példány a Haszonkölcsönbe adót, 1 példány a Haszonkölcsönbe vevőt illeti meg.

Budapest,

Budapest,

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli
Pikó András polgármester

.....
Rév8 Józsefvárosi Rehabilitációs és
Városfejlesztési Zrt.
képviseli
Zikkert Zoltán Arnold vezérigazgató és
Dr. Horváth Dániel igazgatóság elnöke

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Lévai Tamás
Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály vezetője
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Urbán Kristóf
Jogi Iroda
irodavezető