

V411/1-124/2025

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

7

..... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 11-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. - szám alatti ingatlan bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázat eredménytelenségének megállapítására**

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet:

1. számú melléklet: Értékelési jegyzőkönyv
2. számú melléklet: Pályázati felhívás

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Érkezett:<br>2025 NOV 05. | Szám:<br>02/292-7/2025 |
| Melléklet:                | Ügyintéző:<br>Duc      |
|                           | Előzmény:              |

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. – 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 m<sup>2</sup> 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 zárt sorú 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 (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 nyugalalmát kevésbé zavarná, mint egy társasház földszintjén vagy pincszintjén elhelyezkedő üzlet bérlése.

ÉRKEZETT

2025 NOV 05.

16 <sup>SB</sup>

 1

Tulajdonosi szempontból az üres helyiség műszaki állapota a nem használat során csak tovább romlik, a bérlő általi 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.

A 2025. március 14. napján kelt értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 387.500.000 Ft, így a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a **292/2025. (VIII.19.)** számú határozatában döntött az ingatlan hasznosítása kapcsán nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról.

Az ajánlattételi eljárás elektronikus úton került lebonyolításra. A pályázati felhívás közzétételének napja 2025. szeptember 1. napja, az ajánlat benyújtásának határideje 2025. október 15. 11<sup>30</sup> volt. A pályázatok bontására 2025. október 20-án 10<sup>00</sup> -kor került sor.

A rendelkezésre álló határidőig ajánlati biztosíték befizetésére és pályázat benyújtására nem került sor.

A JGK Zrt. tájékoztatása szerint a helyiségek iránt érdeklődők mellett megkeresésre kerültek a Polgármesteri Hivatal releváns szervezeti egységei (KRI), így a felhívás továbbításra került a korábban hozzájuk érkezett érdeklődők részére, valamint megküldésre került a Főváros által meghirdetett „Pesti Jurányi” pályázat nem nyertes ajánlattevői részére is. A felhívás vonatkozásában összesen 6 db érdeklődés érkezett, megtekintésére 4 esetben került sor - van aki többször is megnézte. A visszajelzéseket követően javaslat készül a további pályázat tartalmi elemeire vonatkozóan.

Javaslom, az ingatlan bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás eredménytelennek nyilvánítását tekintettel arra, hogy nem nyújtottak be érvényes ajánlatot és azt is, hogy a Bizottság kérje fel a JGK Zrt.-t, hogy az ismételt pályázati eljárás lefolytatásához szükséges javaslatát terjessze a Bizottság elé.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A pályázat eredménytelenségére vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. Az ismételt pályázat kiírására vonatkozó határozati javaslat elfogadása – a pályázat esetleges érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeinek teljesülését. Bérbeadás esetén az ingatlan állaga nem romlana tovább, a bérlők gondoskodnának az épület állagának javításáról és szinten tartásáról.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveinek Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a 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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján:

„A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadói 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 Versenyeztetési Szabályzat 49. pontja értelmében a pályázat eredményéről, a nyertes ajánlattevő személyéről, és ennek alapján a szerződés megkötéséről a Kiíró a bontástól számított 90 napon belül jogosult és köteles dönteni.

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

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

A fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottság döntését az alábbi határozatok tekintetében.

## HATÁROZATI JAVASLAT

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

... /2025. (XI. 11.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. - szám alatti ingatlan bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázat eredménytelenségének megállapítására**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

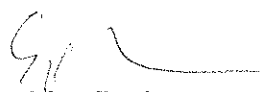
- 1.) **eredménytelennek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. – szám alatti** osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyag-töltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú kivett 875 m<sup>2</sup> alapterületű 'óvoda' épület bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást tekintettel arra, hogy érvényes ajánlat benyújtására nem került sor;
- 2.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.) pontban írott helyiség bérbeadásáról szóló versenyztetési eljárás lebonyolítására vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé.

Felelős: polgármester

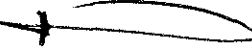
Határidő: 1. pont esetében: 2025. november 11.; 2. pont esetében: 2026. január 31.

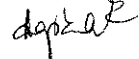
A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. november 5.

  
**Sáty Balázs**  
alpolgármester

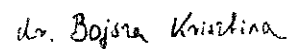
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:



DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

GUTJAHR ZSUZSANNA   
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

## PÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2025. október 28-án 10<sup>00</sup> órakor, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. hivatalos helyiségében az alábbi helyiségek bérbeadására kiírt nyilvános pályázat kapcsán.

### Jelen vannak:

A jelenléti ív szerint.

A értékelő bizottság tagjai:

- Nagy Andrea a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda irodavezetője, a pályázatértékelő bizottság elnöke,
- Csiki Krisztina a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási iroda referense, a pályázatértékelő bizottság tagja,
- Kardos Noémi a pályázatot lebonyolító Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. referense, a pályázatértékelő bizottság tagja.

Nagy Andrea a pályázatértékelő bizottság elnöke megnyitja a bizottság ülését. Felkéri Kardos Noémit a jegyzőkönyv vezetésére.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának 292/2025. (VIII.19.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdetett 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 bérbeadására.

Az ajánlattételi eljárás nyilvános volt, a Bonyolító a pályázati felhívást közzétette Józsefváros honlapján ([www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu)), a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján ([www.jek.hu](http://www.jek.hu)), a Budapest VIII. kerület, Őr u. 8. szám alatti hirdetőtábláján.

Az ajánlat benyújtásának határideje 2025. október 15. 11<sup>30</sup> óra volt, a benyújtás módja elektronikus úton történő ajánlattétel.

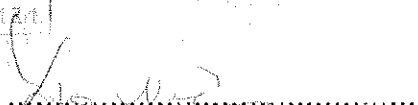
A helyiség bérbevételére vonatkozóan ajánlat benyújtására nem került sor.

Tekintettel arra, hogy egyéb észrevétel nincs, a pályázatértékelő bizottság elnöke az értékelést 2025. október 28-án 10<sup>10</sup>-kor lezárja.

Józsefvárosi  
Gazdálkodási Központ Zrt.



Nagy Andrea  
a pályázatbontó bizottság elnöke



Kardos Noémi  
jegyzőkönyvvezető



Csiki Krisztina  
jegyzőkönyv hitelesítő



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 292/2025. (VIII.19.) számú határozata alapján nyilvános, egy forduló 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 üzemanyag-töltő állomás megnevezésű ingatlan**nak a 941/420.591 tulajdoni hányadú része, mely egy 875 m<sup>2</sup> alapterületű 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m<sup>2</sup>-es földterület, 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<br>(1082 Budapest, Baross u. 63-67.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| A pályázat Bonyolítója:                                    | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.<br>(1084 Budapest, Ör u. 8.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A pályázat jellege:                                        | nyilvános egyfordulós pályázat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| A pályázat célja:                                          | Bérbeadás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A pályázat benyújtásának módja:                            | Elektronikus<br>( <a href="http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok">http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok</a> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Jogviszony jellege:                                        | Határozott idejű (legfeljebb 5 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően (a bérlet kérelmére, egyszer, maximum 5 évre) a tulajdonos hatáskörrel rendelkező szerve által meghosszabbítható.                                                                                                                                                                                                |
| Az ajánlati biztosíték összege:                            | 525.000,- Ft + ÁFA = <b>666.750 Ft</b><br>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.<br>OTP Bank Nyrt.: <b>11784009-22229762</b><br>(közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje: | <b>2025. október 15. 23<sup>59</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A pályázat benyújtásának határideje:                       | <b>2025. október 15. 11<sup>30</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| A pályázattal érintett ingatlan megtekintése:              | <b>2025. szeptember 1. - 2025. október 15. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges az alábbi elérhetőségeken:</b><br>Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.<br>Helyiséggazdálkodási Iroda<br>(1084 Budapest, Ör u. 8. I. emelet 35., +361-216-6962)<br>Hétfő: 13 <sup>30</sup> – 18 <sup>00</sup> , Szerda: 8 <sup>00</sup> – 12 <sup>00</sup> , 13 <sup>00</sup> – 16 <sup>30</sup> , Péntek: 8 <sup>00</sup> – 11 <sup>30</sup> ) |
| <u>Marketing anyagok, képek elérése:</u>                   | <a href="https://www.jgk.hu/ingatlanok/budapest-viii-kerulet-blathy-otto-u-35-szam/">https://www.jgk.hu/ingatlanok/budapest-viii-kerulet-blathy-otto-u-35-szam/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| A pályázat bontásának várható időpontja:                   | <b>2025. október 16. 10<sup>00</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- 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 m<sup>2</sup>
- 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, játékterem, 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 vizsgáztatnia 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 Bérlo 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 bérlonek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlo 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 irányadók, 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 (adható pontokra vonatkozó szempontok alább).

Az üzlethasznosítási koncepció tartalma (minimum 1500 szó / 8000 karakter 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.

➤ **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. Helyszínadás vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.
  - a. Helyszínadás **ÉS** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás **(5 pont)**
  - b. Helyszínadás **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 tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Bonyolító az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

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

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

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

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

Budapest, 2025. szeptember 1.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
**nevében 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 beűítandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről**

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

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

1. Alírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító ereű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot ajánlattevő nem személyesen vagy nem törvényes képviselője útján nyújtja be vagy az esetleges ügyintézt 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](mailto:igazgatas@jozsefvaros.hu), telefon: +36 1/459-2164

**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, Ör utca 8.; cégjegyzékszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Borbás Gabriella vezérigazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Telefonszám:

Elektronikus címe:

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

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

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok – ezen belül a bérleti, 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 ingatlanak a 941/420.591 tulajdoni hányadú része, mely egy 875 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség, 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m<sup>2</sup>-es földterület (a továbbiakban: Bérlemény).

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

**II. A Bérleményben folytatott tevékenység:**

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

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

**5. Bérelő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a Szerződő Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel 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, őrizetlenül 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 lejáratára előtt közölt 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 bérbeadói 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 **Bérlőt** 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 megfizetni. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám megváltozik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad a **Bérlőnek**. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv 6:48. §-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

**14. A Bérő egyéb fizetési kötelezettségei:**

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

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

**15. A Bérő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az E.ON / ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, az MVM Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. **Bérő** tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

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

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

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

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

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

**VI. Óvadék:**

**20. A Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérőnek** a jelen szerződés kapcsán .....- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozatának 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Bérő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára .....-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

**21. A Bérbeadó** az óvadékot a **Bérő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérő** 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 **Bérőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a Bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a Bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

**VII. Bérő egyéb jogai, kötelezettségei:**

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

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

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

#### 24.

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

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

- b.a.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartása, felújítása, átalakítása során;
- b.b.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartásának elmaradásából,
- b.c.) a helyiség birtokbavételét követően az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak használatából, elbontásából,
- b.d.) a helyiség birtokbavételét követően a Bérlő által beépített épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak beépítéséből, használatból eredő hibák kijavításának kötelezettsége, továbbá az okozott károkból eredő minden felelősség.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

33. A Bérlo 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 bérlo erre fordított beruházásait a Bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

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

35. A Bérlo köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a Bérlo 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 Bérlo 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. Bérlo a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérlo felel.

39. A Bérlo 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 Bérlo a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

41. A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérlo tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlo e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be és a postai úton történő kézbesítés a tértivevényen megjelölt „elkölthözött” 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 mindenkorai kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
  - b) a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
  - c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

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

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

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

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

- a) A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
- b) A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó – felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírást, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A **Bérleményt** és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) 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.
- j) 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, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a Bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

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

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a Bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A Szerződő felek az átadott Bérleményről állapotfelvevőt 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 elhagyottnak 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 irányadóak.

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 lejárta, 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 **Bérlet** részére átadni.

**62. A jelen bérleti szerződés** akkor lép hatályba, ha a **Bérlet** 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 Bérlet 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 képviseletében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Borbás Gabriella**  
**vezérigazgató**

.....  
**Bérlet / képviselője**