

VH/1-26/2025

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

Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

V/3.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. március 24-i ülésére

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

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Kardos Noémi referens

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

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2025.03.19	02/2025-4/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
3db	Rosner Anna	ea.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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

Az Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) 3.2. alpontjának értelmében (mivel a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás bevezetésével már valamelyest realizálódott a számított bérleti díj összege), valamint a Bizottság korábban lefolytatott helyiségpályázatok alkalmával adott iránymutatásai alapján a helyiségek minimális bérleti díját legalább a számított bérleti díj összegén vagy bizonyos esetekben annál magasabb összegben javasolt meghatározni.

Javaslom, hogy a bérleti szerződések megkötésére maximum 15 éves határozott időre legyen lehetőség, valamint a pályázati felhívásban kerüljön megjelölésre, hogy a Társasház szervezeti és működési szabályzata tartalmaz-e nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó rendelkezést.

A helyiségek elektromos hálózatának állapotát bemutató villamosbiztonsági felülvizsgálat elvégzése a pályázati eljárás alatt megtörténik, így az érdeklődők az elektromos hálózat állapotáról dokumentált formában is megbizonyosodhatnak.

1.) A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 17.** szám alatti, 36756/0/A/1 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata a Baross utcáról nyílik. A bejáratot fém redőny védi. A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú. A helyiségek padló és fal burkolatai megfelelő állapotúak. Kisebb penész látható az egyik falon. A bérlemény 2 galériával rendelkezik, az előlő álló a hátsó fekvő galéria. Felülvizsgálatuk ajánlott. A fűtés és a gázkazán felülvizsgálata ajánlott, működése nem tesztelt. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege összesen 10.850,- Ft/hó.

A helyiség 2026. január 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 99.360,- Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 99.360,- Ft/hó + ÁFA összegben javasolt meghatározni.

2.) A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 17.** szám alatti, 36756/0/A/2 helyrajzi számú, 30 m² alapterületű, utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata a Baross utcáról nyílik. A bejáratot fém redőny védi. A bejárati ajtó fa szerkezetű, megfelelő állapotú. A helyiségek padló és fal burkolatai megfelelő állapotúak. Kisebb penész látható az egyik falon. A bérlemény fekvőgalériázott, szerkezete fa, felülvizsgálata ajánlott. A fűtés és a gázkazán felülvizsgálata ajánlott, működése nem tesztelt. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege összesen 12.126,- Ft/hó.

ÉRKEZETT

2026 MÁRC 19.

10.50
AB

A helyiség 2026. január 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 89.700, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 89.700, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolt meghatározni.

- 3.) A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 105.** szám alatti, 35810/0/A/2 helyrajzi számú, 12 m² alapterületű, pinceszinti és a 35810/0/A/7 helyrajzi számú és 29 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiségek csatolásra kerültek. A pincerészbe történő bejutás kizárólag a földszinti részből biztosított, itt van a pincelejáró, más bejárata nincs. A levezető lépcsőfokok műanyagok, az egyik el is van törve, mindenképp cseréjére szorul. A helyiség padlója járólappal burkolt, megfelelő állapotú. A fal erőteljesen salétromos, a földszinti albetétben lévő WC szennyvízvezetéke korábban szivároghatott, mert a szürke PVC cső körül nagyobb vakokat hiány tapasztalható a mennyezetben. Víztelési lehetőség jelenleg nincs, de egy csap beszerelésével már biztosítható. Áramvételi lehetőség biztosított a földszinti albetétből. A földszintes albetét a Baross utcából közelíthető meg. A bérlemény fa szerkezetű, cseréjére szoruló bejárati ajtaját egy vasredőny védi. A helyiség járólappal burkolt, nem repedezett. A falak alsó része salétromos, vakolathiányos, a mennyezetben beázás jelei nem láthatóak. Az üzlet tér felett galéria található, melynek nincsen feljárója. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. Fűtés nincs. A földszinti helyiségben van a pinceszinti albetét lejárata, innen biztosított az átjárás azon albetétbe. A helyiségegyüttes után fizetendő (vízórás) közös költség összege összesen 9.282, - Ft/hó.

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

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

- 4.) A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 124.** szám alatti, 35404/0/A/1 helyrajzi számú, 72 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény bejárati ajtaja láncokkal és lakattal zárt. Határoló falakon lambéria takarásúak, vizesedés nincs. Parketta a bérlemény aljzata, ami kopott. A mennyezetén és az álmennyezetben vizesedésnek nyoma nincs. A fűtést 3 db parapetes gázkonvektor biztosítaná, de a gázóra leszerelésre került. Víz, villany van. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 28.800, - Ft/hó.

A helyiség 2025. december 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 129.600, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 129.600, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 5.) A **Budapest VIII. kerület, Baross utca 124.** szám alatti, 35404/0/A/2 helyrajzi számú, 61 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény üvegezett fa bejárati ajtaja vasráccsal védett. Ügyféltér kőburkolatú, melynek állapota cserélendő. Az ügyfélszolgálat padlója parketta, állapota: kopott, hullámos. A kiszolgáló iroda parketta burkolata jó állapotú, felújítható. Elektromos mérő nincs a helyiségben. A telepített elektromos hálózat felülvizsgálandó. A gázhálózat hegesztett kötéssel készült, állapota jó. A határoló falakon enyhe vizesedés látszik. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 24.400, - Ft/hó.

A helyiség 2011. június 8. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, ajánlása több alkalommal megtörtént, pályáztatásra is került - érdeklődés azonban nem nagyon volt rá.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 82.350 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 82.350, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolom meghatározni.

- 6.) A **Budapest VIII. kerület, Diószegi S. u. 14.** szám alatti, 35977/0/A/1 helyrajzi számú, 113 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bérlemény jelenleg a belső udvarból közelíthető meg egy közepes állapotú fa ajtón keresztül, amit fém rács véd. A bérleményben található lépcső stabil, de felújításra szorul. A bérlemény aljzata homogén, nem balesetveszélyes. A falak állapota romos, a mennyezetben helyenként kiszáradt beázási nyomok, vakolatleválás látható. A bérlemény két utca felőli bejárata jelenleg redőnnyel le van zárva. Víztelési lehetőség van. Elektromos áram nincs a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 34.010, - Ft/hó.

A helyiség 2016. augusztus 18. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés azonban eddig nem volt rá.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 99.440, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 99.440, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 7.) A **Budapest VIII. kerület, Dobozi u. 21.** szám alatti, 35375/0/A/3 helyrajzi számú, 220 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló bérlemény bejárata a Magdolna utca felől egy faszerkezetű vasráccsal védett üvegezett ajtó. A teljes ingatlan 180 cm magasságban farostlemezzel burkolt, mely eltakarja a salétromosodást. Az üzlettér jó állapotú járólappal burkolt. A mennyezetén régi beázás nyoma látható. A kémény tisztító ablaka lefedett. Gáz, víz, villany van. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 63.720, - Ft/hó.

A helyiség 2017. július 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályáztatásra több konstrukcióban is sor került érdeklődés azonban eddig nem nagyon volt rá.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 193.600 Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 193.600, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolom meghatározni.

- 8.) A **Budapest, VIII. kerület, Horánszky u. 27.** szám alatti 36608/0/A/4 helyrajzi számú, 54 m² alapterületű utcai földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárata kétszárnyú üvegezett fa bejárati ajtó és kirakat. A helyiség kő padlóburkolattal borított. Határoló falakon vizesedésnek nincs nyoma. Előző bérlő az általa felszerelt falburkolatot eltávolította, így a párnafák nyomai látszanak. A helyiségben kialakításra került 2 mellékhelyiség. Elektromos mérő van a bérleményben 3x25A. A gáz óra is sárga plombás. A kémény bélelt. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség együttes összege 12.886 Ft/hó.

A helyiség 2026. január 9. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. Az eltelt rövid időre tekintettel pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 129.600, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 150 %-án, azaz 194.400, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 9.) A **Budapest VIII. kerület, Hungária krt. 18.** szám alatti, 38868/0/A/43 helyrajzi számú, 95 m² alapterületű, udvari bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség fa szerkezetű jó állapotú bejárati ajtaja a társasház belső udvaráról nyílik vasráccsal védett. A helyiségek padlója járólappal burkoltak, megfelelő állapotúak. Az oldalfalak minden helyiségben kb. 1,5 méter magasan csempézettek. A váróterem mennyezetén korábbi ázás nyoma látható, valamint egy kb. 1m²-en vakolathiány található. A többi helyiségben a mennyezet száraz, ázás nyoma nem látható. Az ablakok korszerűek, tökéletes állapotban vannak. Fűtésről egy kombi gáz cirkó gondoskodik nyolc darab radiátorral. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 38.000, - Ft/hó.

A helyiség 2020. október 1. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént és a helyiség több, a 2023-2025 között több pályázatban szerepelt, eredménytelenül.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 156.750, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 156.750, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolom meghatározni a fentiek okán.

- 10.) A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 2/B.** szám alatti, 35347/0/A/1 helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti bérlemény a Karácsony Sándor utcáról nyílik, biztonsági vasráccsal ellátott faszerkezetű bejárati ajtóval rendelkezik, közepes állapotúak. Az összes helyiségben a padlózat járólappal burkoltak, közepes állapotúak. A falakon néhol vakolatleválás, illetve elkoszolódás látható. A mennyezetén kiszáradt vizesedések, repedések nem láthatók. A bérlemény fűtését 1 db kéményes gázkonvektor biztosítja. Elektromosáram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 35.400, - Ft/hó.

A helyiség 2023. május 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályáztatásra is sor került érdeklődés azonban eddig nem volt rá.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 131.400, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 131.400, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolom meghatározni a fentiek okán.

- 11.) A **Budapest VIII. kerület, Karácsony Sándor u. 2/C.** szám alatti, 35348/0/A/2 helyrajzi számú, 108 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti (pince:21 m² fszt: 87m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség a Karácsony Sándor utcából közelíthető meg egy fém ráccsal védett, fa szerkezetű, közepes állapotú bejárati ajtón keresztül. A bérlemény kirakattal rendelkezik. A helyiség aljzata járólappal fedett, ami enyhén kopott, de nem hiányos. A falak állapota közepes, több helyen lejött a festék, vakolatleválás, enyhe vizesedés, penészesedés látható. A mennyezetén kiszáradt beázás, vakolatleválás látható. A bérlemény

pincével is rendelkezik, ami csak a bérleményből közelíthető meg. A bérlemény egy hátsó bejáratral is rendelkezik, ami a belső udvarra nyílik. Elektromos áram- és vízvételi lehetőség van a bérleményben. Viszont az elektromos hálózat műszaki felülvizsgálata ajánlott. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 44.229, - Ft/hó.

A helyiség 2017. szeptember 11. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, valamint a 2024. december hónapban lefolytatott pályázatban is szerepelt, de pályázat benyújtására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 123.300, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 123.300, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 12.) A **Budapest VIII. kerület, Kisfaludy u. 28/A.** szám alatti, 35670/0/A/1 helyrajzi számú, 724 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (316 m²) és pincszinti (408 m²) nem lakás céljára szolgáló helyiség utcafronti ajtajai és ablakai vasredőnnyel felszereltek. Az ajtók és ablakok vegyesen fa és fém szerkezetűek, mind cserére szorul. A bérleménynek 2 utcai bejárata van, amelyből a kapualj melletti nyitható. A helyiségek padlója többnyire PVC-vel burkoltak, cserére szorulnak. A szociális helyiségek padlója kerámia lappal burkolt. A falak és a mennyezetek minden helyiségben vakolathiányosak, de a mennyezet a legtöbb helyiségben több helyen vakolat hiányos. A bérleményen belül van egy teherlift is, műszaki felülvizsgálata szükséges. A pincébe levezető lépcső a bérleményen belül található. A pincében erőteljes a salétrom a falakon és a mennyezeten. A padló betonozott, megfelelő állapotú. Radiátorok fel vannak szerelve, de a fűtés módja nem beazonosítható. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 255.300, - Ft/hó.

A helyiség 2013. december 16. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, pályázatban is szerepelt, amely pályázat visszavonásra került.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 624.240, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj-100 %-án, azaz 624.240, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolt meghatározni.

- 13.) A **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 5.** szám alatti, 36487/0/A/2 helyrajzi számú, 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati ajtaja faszerkezetű rács-redőnnyel védett. A teljes étterem járólappal burkolt, melynek állapota kopott, de hiánytalan. Oldalfalakon 1m magasságú faburkolat van, mely a vizesedést takarhatja. A vendégtérben vakolat leválás és salétromosodás látszik. A fűtést Wolf típusú cirkó berendezés látja el, mely felülvizsgálendő annak kora miatt. Az elektromos hálózat felülvizsgálata előírás. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 35.640, - Ft/hó.

A helyiség 2022. július 29. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, azonban bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 140.400, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a funkcióra tekintettel a számított bérleti díjnél magasabb összegben, azaz 200.000, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolt meghatározni.

- 14.) A **Budapest VIII. kerület, Leonardo da Vinci u. 7.** szám alatti, 35537/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségben oldalfali és mennyezeti vakolat és festés javítása szükséges. A padlózat burkolata jó állapotú, az oldalfali csempeburkolat helyenként hiányos. Berendezési tárgyak cseréje, pótlása szükséges. A víz-, gáz- és villanyhálózat átvizsgálása elengedhetetlen. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 12.455, - Ft/hó.

A helyiség 2014. október 14. napján került vissza Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént (érdeklődés eddig nem volt rá, így) bérbeadásra vonatkozóan pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 60.750, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 60.750, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 15.) A **Budapest VIII. kerület, Magdolna u. 20.** szám alatti, 35309/A/0 helyrajzi számú, 19 m² alapterületű, utcai bejáratú (bal), földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség nyílászárói faszerkezetűek. Elektromos redőny van a faszerkezetű bejárati ajtó előtt. Határoló falakon vizesedésnek nincs nyoma. A helyiség járólappal burkolt. Víz, áram van. Az áram kapacitása 3x10A. A helyiség után fizetendő (vízórás) üzemeltetési költség összege 4.944, - Ft/hó.

A helyiség 2025. december 1. napján került vissza Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 20.900, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 20.900, - Ft/hó + ÁFA összegben javasolt meghatározni.

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

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

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 383.000, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 383.000, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 17.) A **Budapest VIII. kerület, Scheiber Sándor u. 3.** szám alatti, 36476/0/A/19 helyrajzi számú, 349 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti és pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségből a 205 m² alapterületű földszinti rész bérbeadására teszünk javaslatot (a pince teljesen máshonnan megközelíthető, sosem volt használva). A helyiség bejárati ajtaja műanyag szerkezetű, üvegezett. Határoló falakon vizesedés nem látható, egy kis helyet leszámítva. A teljes bérlemény járólappal burkolt, melynek állapota megfelelő. Álmennyezetben vezették az elektromos hálózatot, beázás nyomai nem látszanak. A helyiség valamennyi belső nyílászárója elbontásra került. Az elektromos ellátottság biztosított 3x20A. A gázmérő piros plombás jogi záras. A kiépített gázvezeték mentes kivitelben készült, ezért bontandó. A helyiségrész után fizetendő (vízórás) közös költség összege 28.124, - Ft/hó.

A helyiség 2023. június 30. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, bérbeadásra vonatkozó pályázatban is szerepelt már - több konstrukcióban -, de érdeklődés nem mutatkozott rá.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 328.000, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 328.000, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 18.) A **Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 14.** szám alatti, 36425/0/A/2 helyrajzi számú, 23 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati ajtaja műanyag szerkezetű, sérülés mentes, üvegezett. A bérlemény padlóburkolat többféle járólappal burkolt, állapota: repedt, törött és kopott. Határoló falakon vizesedés nem látható. A kialakított galéria terhelhetőségére nincs adatunk. A felvezető lépcső stabil de egyenetlen kiosztású. A galéria 180 cm belmagasságú az emeleten, míg a földszinten 200 cm. A helyiségben kiépíthető a klímaberendezés. A kültéri egység elhelyezhető eldobozolással kirakatban. Gázhálózat van a helyiségben, de kémény nincs. Vízes és áram rendelkezésre áll. Elektromos ellátottság 1x16A. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 7.605, - Ft/hó.

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

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

- 19.) A **Budapest VIII. kerület, Somogyi B. u. 21.** szám alatti, 36468/0/A/4 helyrajzi számú, 22 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bejárati ajtaja fémszerkezetű, üvegezett. Az üveg mindkét szárnyon repedt. A helyiség részben kőburkolatú, állapota kopott, de hiánytalan. A meglévő laminált parketta kis részen sérült. A kialakított galériára felvezető lépcső stabil, faszerkezetű. Padlója jó állapotú szalagparketta. A galéria max terhelhetősége 100kg/m². A helyiség határoló falai festett állapotúak. A kialakított mellék helyiség 150cm-ig csempézett, elszívás kialakított. A helyiség elektromos ellátottsága 3x16A. Fűtés nincs. Vízes és áramvételi lehetőség van, fűtés nincs. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 4.988, - Ft/hó.

A helyiség 2026. február 25. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, az eltelt időre tekintettel azonban pályázat kiírására még nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 75.900, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 75.900, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 20.) A **Budapest VIII. kerület, Szerdahelyi u. 2/A** szám alatti, 35144/1/A/3 helyrajzi számú, 19 m² alapterületű, földszinti és a 35144/1/A/4 helyrajzi számú és 19 m² alapterületű utcai bejáratú földszinti helyiségek csatolásra kerültek. A 35144/1/A/3 helyrajzi számú helyiség bejárata és a kirakat műanyag szerkezetű, üvegezett. Padlója köburkolatú, határoló falakon villanszerelés kezdeti horonyvésés nyomai látszanak. A szomszédos 4. albetéthez csatolták a helyiséget, de nem építettek a válaszfalba áthidalót. A 35144/1/A/4 helyrajzi számú helyiség bejárata és a kirakata fémszerkezetű, üvegezett. Padló járólappal burkolt állapota felújítandó. Határoló falakon villanszerelés kezdeti munkái látszanak. A szomszédos 3. albetéthez csatolták a helyiséget, a válaszfalba áthidalót nem építettek. Közművek nincsenek. A helyiségek után fizetendő (vízórás) közös költség összege 14.531, - Ft/hó.

A helyiség 2020. március 9. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiség Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 37.620, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 37.620, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 21.) A **Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 7.** szám alatti, 35361/0/A/39 helyrajzi számú, 60 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló bérlemény ajtaja a Teleki tér felől nyílik. A bejárat előtt 2 lépcsőfok található. Az üvegezett biztonsági ajtó jó állapotú. Az utcára néző ablak vasráccsal védett. Az üzlettér padlója jó állapotú, járólappal van burkolva. A falak szárazok, kisebb elszíneződések láthatóak rajta. Az üzlettér felett egy kb 20 m²-es álló fa szerkezetű galéria került kialakításra. A szociális helyiségekbe 3 lépcsőfok vezet. A konyhában és a mellékhelyiségben a padló járólappal burkolt, a falak és a mennyezet állapota megfelelő. Fűtésről egy junkers kombi gázcirkó gondoskodik három darab radiátor által. A bérlemény működő riasztóval felszerelt. Víz- és áramvételi lehetőség biztosított a bérleményben. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 15.770, - Ft/hó.

A helyiség 2023. augusztus 31. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség bérbeadására vonatkozóan pályázat kiírására 2025. évben már sor került, érvényes ajánlat is érkezett, de a szerződéskötésre végül nem került sor.

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

- 22.) A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 16/B.** szám alatti, 36763/0/A/42 helyrajzi számú, 31 m² alapterületű, 36763/0/A/43 helyrajzi számú, 36 m² alapterületű, 36763/0/A/44 helyrajzi számú, 25 m² alapterületű és a 36763/0/A/45 helyrajzi számú, 26 m² alapterületű földszinti egybeacsatolt helyiségek. A 36763/0/A/42-es helyrajzi számú résznek kettő bejárata van. Az egyik az Üllői útról nyílik a másik a 36763/0/A/45-ös albetétből. Az utcafronti bejárat biztonsági vasráccsal védett, megfelelő állapotban van. A fa ajtó kisebb festést igényel egyébként jó állapotú. Az iroda padlója járólappal burkolt. A falak és a mennyezet kisebb festést igényelnek. A helyiség felett egy fa szerkezetű, megfelelő állapotú galéria került kialakításra, egy fa lépcsőn keresztül. A falak és mennyezet festése ajánlott. A galériából átjutási lehetőség van a 36763/0/A/43-as albetét galériájába. Vízvételi lehetőség a 36763/0/A/45-ös albetétből lehetséges csak. Áramvételi lehetőség a 36763/0/A/45-ös albetétben elhelyezett villanyóráról biztosított. A 36763/0/A/43 helyrajzi számú bérlemény bejárata az Üllői útról nyílik. Van egy másik bejárata is, a 36763/0/A/45-ös albetétből is. Az utcafronti ajtó fa szerkezetű thermo üveges, jó állapotban van. Az iroda padlója járólappal burkolt. A falak és a mennyezet jó állapotúak. Az iroda fölött egy galéria került kialakításra, amelyet a 36763/0/A/45-ös albetét közlekedőjén át a 36763/0/A/42-es albetét felvezető lépcsőjén át biztosított a feljutás. A galéria jó állapotú, szerkezete ismeretlen. A padlója laminált padlóval burkolt, megfelelő állapotú, a falak és mennyezet festést igényelnek. Az iroda végén egy ajtó nyílik a 36763/0/A/45-ös albetétbe. Vízvételi lehetőség csak a 36763/0/A/45-ös albetétben lehetséges. Áramvétel biztosított a 36763/0/A/45-ös albetétben elhelyezett villanyórából. Fűtés nincs. A 36763/0/A/44 helyrajzi számú bérlemény az Üllői útról nyílik. A bejárati ajtó és a nyílászárók fa szerkezetűek, megfelelő állapotúak. A padló járólappal burkolt, törés és sérülés nem látható rajta. A helyiség kb. 90 %-ban galériázott. A galériára egy faszerkezetű, PVC-vel burkolt lépcsőn keresztül biztosított a feljutás, ami stabil. Vízvételi lehetőség nem biztosított. Áramvételi lehetőség biztosított, aminek a fogyasztását a 36763/0/A/45-ös albetétben található mérőóra méri. A fűtést biztosító

radiátorok leszerelésre kerültek. Fűtés nincs. Átjárás biztosított a 36763/0/A/45-ös albetétbe és a 36763/0/A/45-ös albetéten keresztül a 36763/0/A/42-es és 36763/0/A/43-as albetétbe. A 36763/0/A/45 helyrajzi számú bérlemény a társasház kapualjából és a 36763/0/A/42-es, 36763/0/A/43-as és a 36763/0/A/44-es albetétekből közelíthető meg. A bérlemény padló, fal és mennyezeti burkolatai közepes állapotúak. Víz és áramvételi lehetőség biztosított. Fűtés nincs. Minden albetét az itt található mérőóráról kapja az áramot. Önállóan nem használható jelentős szerkezeti átalakítás nélkül egyik albetét sem. A helyiségek után együttesen fizetendő (vízórás) közös költség összege 58.450, - Ft/hó.

A helyiségek 2024. január 9. napján kerültek vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, de érdeklődés hiányában pályázat kiírására nem került sor.

A helyiségek 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 298.540, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 298.540, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

- 23.) A **Budapest VIII. kerület, Üllői út 60-62.** szám alatti, 36308/0/A/4 helyrajzi számú, 251 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti (151 m²) és pinceszinti (100 m²) nem lakás céljára szolgáló bérlemény az Üllői útról közelíthető meg. A kirakat OSB lappal lefedve, az üveg portál betörve. Az üzlettér szőnyegpadló burkolatú, melynek állapota cserélendő. Határoló falakon nincs vizesedés. Az álmennyezet fölött építették ki a légcserét biztosító hálózatot. A helyiség fűtését a ház központi rendszere biztosítja. A teljes elektromos hálózat felülvizsgálandó, a biztosíték tábla cserélendő. Szerződés hiányában nem lehet ellenőrizni a működést. A bérleményben lévő wc és mosdó cserélendő. A bérlemény rendelkezik hátsó kijáratral. A pincében a ház csatorna vezetéke műanyag, jó állapotú. A fűtési vezetékek újszerű állapotú. A pince határoló falakon minimális vizesedés van. A helyiség után fizetendő (vízórás) közös költség összege 62.567, - Ft/hó.

A helyiség 2013. július 3. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént, bérbeadásra vonatkozó pályázatban is szerepelt már, de érdeklődés nem mutatkozott rá.

A helyiség 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 281.600, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 100 %-án, azaz 281.600, - Ft/hó + ÁFA összegben javasoljuk meghatározni.

II. A döntés pénzügyi hatása

A helyiségek bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételét, valamint az Önkormányzat közös költség fizetési terhe is csökkenne.

Bérbeadás esetén a helyiségek állaga nem romlana tovább, a bérlők gondoskodnának a helyiségek állagának javításáról és ezt követő szinten tartásáról.

III. Jogszabályi környezet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
... /2026. (III.24.) számú határozata

egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló pályázat kiírásáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

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

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2. pont esetében: 2026. március 24.; 3. pont esetében: 2026. augusztus 31.

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

Budapest, 2026. március 17.


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: KARDOS NOÉMI REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Albetszámszám	Cím	Elhelyezkedés	Alapterület / m ²	Övezet	Helyiség állapota	Minimális nettó havi bérleti díj	Fizetendő nettó közös / üzemeneltetési költség, jelenlegi összege	Fizetendő ajánlati biztosítékok összege
1.	36756/0/A/1	Baross u. 17	36	Patotanegyed	közepes	99 360 Ft	10 850 Ft	126 187 Ft
2.	36756/0/A/2	Baross u. 17	30	Patotanegyed	közepes	89 700 Ft	12 126 Ft	113 919 Ft
3.	35810/0/A/2	Baross u. 105.	12	Losonci negyed	felújítandó	54 300 Ft	9 282 Ft	68 961 Ft
	35810/0/A/7		29					
4.	35404/0/A/1	Baross u. 124	72	Magdolna negyed	közepes	129 600 Ft	28 800 Ft	164 592 Ft
5.	35404/0/A/2	Baross u. 124	61	Magdolna negyed	felújítandó	82 350 Ft	24 400 Ft	104 585 Ft
6.	35977/0/A/1	Diószegi S. u. 14	113	Orczy negyed	felújítandó	99 440 Ft	34 010 Ft	126 289 Ft
7.	35375/0/A/3	Dobozi u. 21	220	Magdolna negyed	felújítandó	193 600 Ft	63 720 Ft	245 872 Ft
8.	36608/0/A/4	Horánszky u. 27	53,69	Patotanegyed	közepes	194 400 Ft	12 886 Ft	246 888 Ft
9.	38868/0/A/43	Hungária krt. 18	95	Százados negyed	jó	186 750 Ft	38 000 Ft	199 073 Ft
10.	35347/0/A/1	Karácsony S. u. 2/b	73	Magdolna negyed	közepes	131 400 Ft	35 400 Ft	166 878 Ft
11.	35348/0/A/2	Karácsony S. u. 2/c	108	Magdolna negyed	felújítandó	123 300 Ft	44 229 Ft	156 591 Ft
12.	36670/0/A/1	Kisfaludy u. 28/a	724	Corvin negyed	romos	624 240 Ft	255 300 Ft	792 785 Ft
13.	36487/0/A/2	Kőfaragó u. 5	117	Patotanegyed	felújítandó	200 000 Ft	35 640 Ft	254 000 Ft
14.	35537/0/A/1	Leonardo da Vinci u. 7.	45	Corvin negyed	felújítandó	60 750 Ft	12 455 Ft	77 153 Ft
15.	35309/0/A (bal)	Magdolna u. 20	19	Magdolna negyed	felújítandó	20 900 Ft	4 944 Ft	26 543 Ft
16.	34601/0/A/3	Rákóczi út 75	195,3	Népszínház negyed	közepes	383 000 Ft	43 615 Ft	486 410 Ft
17.	36476/0/A/19	Scheiber S. u. 3	205	Patotanegyed	felújítandó	328 000 Ft	28 124 Ft	416 560 Ft
18.	36425/0/A/2	Somogyi B. u. 14	23	Patotanegyed	közepes	68 770 Ft	7 605 Ft	87 338 Ft
19.	36468/0/A/4	Somogyi B. u. 21	22	Patotanegyed	közepes	75 900 Ft	4 988 Ft	96 393 Ft
20.	351441/A/3	Szerdahelyi u. 2/a	19	Magdolna negyed	felújítandó	37 620 Ft	14 531 Ft	47 777 Ft
	351441/A/4		19	Magdolna negyed				
21.	35361/0/A/39	Teleki L. tér 7	60	Magdolna negyed	jó	126 000 Ft	15 770 Ft	160 020 Ft
	36763/0/A/42		31					
22.	36763/0/A/43	Üllői út 16/b	36	Patotanegyed	közepes	298 540 Ft	58 450 Ft	379 146 Ft
	36763/0/A/44		25					
	36763/0/A/45		26					
23.	36308/0/A/4	Üllői út 60-62	250,59	Corvin negyed	felújítandó	281 600 Ft	62 567 Ft	357 632 Ft

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (III.24.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

I. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:

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

A pályázat Bonyolítója:

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

A pályázat jellege:

nyilvános egyfordulós pályázat

A pályázat célja:

Bérbeadás

A pályázat benyújtásának módja:

Elektronikus
(<https://jgk.hu/palyazatok/?open=helyiseg-akt>)

Jogviszony jellege:

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

Az ajánlati biztosíték összege:

A táblázatban a helyiségnél jelzett összeg.

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

Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:

átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)

Számlaszám:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
OTP Bank Nyrt.: **11784009-22229762**

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

Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:

2026.

A pályázat benyújtásának határideje:

2026.

A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatóság
Helyiséggazdálkodási Iroda
Tel.: +36-20-244-0170

A helyiségek megtekinthetők:

2026. - 2026. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda
(1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35., +361-216-6962)
Hétfő: 13⁰⁰ – 18⁰⁰, Szerda: 8⁰⁰ – 12⁰⁰, 13⁰⁰ – 16³⁰, Péntek: 8⁰⁰ – 11³⁰)

3.0 melléklet

A pályázat bontásának várható időpontja:
A pályázatok bontásának helye:

2026.

1084 Budapest, Őr u. 8. I. emelet 35.

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

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

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

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2026. augusztus 31

2. A pályázattal érintett ingatlanok:

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

A helyiség átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérlő köteles.

A helyiségek műszaki állapotát a mellékletben található táblázat tartalmazza. A helyiségek a jelenlegi (megtekintéskori) állapotban kerülnek hasznosításra. A leendő bérlőnek a helyiségekben található elektromos- és gázhálózatok, valamint a kapcsolódó berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia és szükség esetén azok javítását vagy cseréjét dokumentáltan el kell végeztetnie a használatbavétel előtt. Azon helyiségben, ahol jelenleg nincs hiteles mellékvízmérő, ott annak felszerelése / hitelesítése ugyancsak a leendő bérlő kötelezettsége.

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

Amennyiben a bérleményben található galéria, úgy a Bérlőnek vállalni szükséges továbbá a galériára vonatkozó statikai szakvélemény – saját költségen történő - elkészíttetését és benyújtását a Bérbeadó részére, valamint szükség esetén annak – saját költségen történő - felújítását vagy elbontását a szerződés aláírását követően, de még a bérleményben folytatandó tevékenység megkezdése előtt.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat érvényességének feltétele az adott ingatlannál a táblázatban feltüntetett összegű ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszaatalásra kerül.

3. A pályázat célja, tartalma

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

A Kiíró a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található táblázatban feltüntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 15 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

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

A helyiségek minimális bérleti díjai a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található táblázatban találhatóak. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díj és közös/üzemeltetési költség összegével megegyező összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

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

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

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játéktérterem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), csomagátvételi pont és csomagautomata szolgáltatás, valamint utcai földszinti helyiség esetében raktározás tevékenységek végzésére vonatkozóan, valamint kiköti azt is, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

Kiíró lehetővé teszi, hogy a nyertes pályázó a bérlet időtartama alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. A leendő bérlió tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a bérbeadó feltételhez (pl. szerződés módosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) **Legalább 6 hónapja bejegyzett és működő**, a nemzeti vagyronról 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 versenyzetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevet, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződés-kötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőjének – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban – 2. melléklet – jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Bonyolító a nyertes ajánlattevőt elektronikus formában 15 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre az ajánlatban tett nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumokat nem (vagy nem teljeskörűen) nyújtja be, úgy ajánlata a határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül és fel kell hívni a sorban következő ajánlattevőt a nyilatkozatainak igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró (erre a célra megadott) bankszámláján.
- b.) nem (vagy nem a megfelelő módon) jelölt meg bérleti díjat.
- c.) az ajánlatát nem magyar nyelven nyújtja be.
- d.) vagy a kiíró által nem elfogadott tevékenységet kíván folytatni.

6. Az ajánlat formai követelményei

A pályázó pályázatát kizárólag elektronikus úton köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben benyújtani.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyzetési 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 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 okiratéval megegyezik;

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

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyzetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyzetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviselői joggal rendelkező személy vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

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

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 megítélésével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

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

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

9. A pályázatok „bontása” / összesítése:

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

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

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelöltől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulékok és egyéb, az állambiztosítási járulékok 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.
- 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, 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 eljáráson.
- l) az ajánlat benyújtására nem magyar nyelven kerül sor.
- Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének (I-III. helyezett) megállapítására.

A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatot tette.

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak a bontástól számított 60 napon belül van lehetősége. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

A Kiíró jogosult a pályázat eredményét a benyújtott ajánlatban foglaltaktól eltérő feltétellel megállapítani.

A Kiíró a Ptk. 6:74 § (2) bekezdése alapján kiköti, hogy a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön bérleti szerződést.

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- a pályázó(k) által vállalt (az előírt három havi összegben felüli) plusz havi (bruttó bérleti díj és közösköltség összegével megegyező) óvadék előre, egy összegben történő megfizetése, – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

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

Az egyes részszempontok:

1.) **bérleti díj** (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj:

A részszempont súlyszáma: 9.

- legalább a táblázat minimális nettó bérleti díj oszlopában megtalálható összeg

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlíttja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél.

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

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

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

12. Összeférhetetlenség

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

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

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyzetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelenné 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 eredménytelenné nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kíró dönt a további vagyonyügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kíró legkésőbb 2026. augusztus 31. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A nyertes ajánlattevő visszalépése, vagy szerződéskötésre alkalmatlansága esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került. A Kíró szerződéskötésre alkalmatlanságnak tekinti azt az esetet, ha a nyertes pályázó az előírt és a vállalt óvadék összegét a szerződés aláírásának időpontjáig maradéktalanul nem fizeti meg.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kíróra 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 Kíró nem dönt, úgy a későbbiekben a tervezetben található szövegezésről eltérésre nincs lehetőség.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával egyeztetni szükséges.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kíró 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 kívüállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

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

A Kíró 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, 2026. április

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

nevében eljáró

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Borbás Gabriella

vezérigazgató

Mellékletek:

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

Albetszám	Cím	Elhelyezkedés	Alapterület / m ²	Övezet	Helyiség állapota	SZMSZ rendelkezései	Minimális nettó havi bérleti díj	Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	Fizetendő ajánlati biztosíték összege	Adatlapp / képek
1.	36756/0/A/1	Baross u. 17	36	Palotanegyed	közepes		99 360 Ft	10 860 Ft	126 187 Ft	
2.	36756/0/A/2	Baross u. 17	30	Palotanegyed	közepes		89 700 Ft	12 126 Ft	113 919 Ft	
3.	35810/0/A/7	Baross u. 105.	12 29	Losonci negyed	felújítandó		54 300 Ft	9 282 Ft	68 961 Ft	
4.	35404/0/A/1	Baross u. 124	72	Magdolna negyed	közepes		129 600 Ft	28 800 Ft	164 592 Ft	
5.	35404/0/A/2	Baross u. 124	61	Magdolna negyed	felújítandó		82 350 Ft	24 400 Ft	104 585 Ft	
6.	35977/0/A/1	Diószegi S. u. 14	113	Orczy negyed	felújítandó		99 440 Ft	34 010 Ft	126 289 Ft	
7.	35375/0/A/3	Dobozai u. 21	220	Magdolna negyed	felújítandó		193 600 Ft	63 720 Ft	245 872 Ft	
8.	36608/0/A/4	Horánszky u. 27	53,69	Palotanegyed	közepes		194 400 Ft	12 886 Ft	246 888 Ft	
9.	38868/0/A/43	Hungária krt. 18	95	Százados negyed	jó		156 750 Ft	38 000 Ft	199 073 Ft	
10.	35347/0/A/1	Karácsony S. u. 2/b	73	Magdolna negyed	közepes		131 400 Ft	35 400 Ft	166 878 Ft	
11.	35348/0/A/2	Karácsony S. u. 2/c	108	Magdolna negyed	felújítandó		123 300 Ft	44 229 Ft	156 591 Ft	
12.	35670/0/A/1	Kistaludy u. 28/a	724	Corvin negyed	romos		624 240 Ft	255 300 Ft	792 785 Ft	
13.	36487/0/A/2	Kőfaragó u. 5 (kizárólag vendéglátás céljára)	117	Palotanegyed	felújítandó		200 000 Ft	35 640 Ft	254 000 Ft	
14.	35537/0/A/1	Leonardo da Vinci u. 7.	45	Corvin negyed	felújítandó		60 750 Ft	12 465 Ft	77 153 Ft	
15.	35309/0/A (bal)	Magdolna u. 20	19	Magdolna negyed	felújítandó		20 900 Ft	4 944 Ft	26 543 Ft	
16.	34601/0/A/3	Rákóczi út 75	195,3	Népszínház negyed	közepes		383 000 Ft	43 615 Ft	486 410 Ft	
17.	36476/0/A/19	Scheiber S. u. 3	205	Palotanegyed	felújítandó		328 000 Ft	28 124 Ft	416 560 Ft	
18.	36425/0/A/2	Somogyi B. u. 14	23	Palotanegyed	közepes		68 770 Ft	7 605 Ft	87 398 Ft	
19.	36468/0/A/4	Somogyi B. u. 21	22	Palotanegyed	közepes		75 900 Ft	4 988 Ft	96 393 Ft	
20.	35144/1/A/3	Szerdahelyi u. 2/a	19	Magdolna negyed	felújítandó		37 620 Ft	14 531 Ft	47 777 Ft	
21.	35351/0/A/39	Teleki L. tér 7	19 60	Magdolna negyed	jó		126 000 Ft	15 770 Ft	160 020 Ft	
22.	36763/0/A/43	Üllői út 16/b	31 36 25	Palotanegyed	közepes		298 540 Ft	58 450 Ft	379 146 Ft	
	36763/0/A/44		26							
23.	36308/0/A/4	Üllői út 60-62	250,59	Corvin negyed	felújítandó		281 600 Ft	62 567 Ft	357 632 Ft	

Az ingatlanok felújításához szükség esetén a Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány hitelkonstrukciói is (bizonyos feltételek teljesülése esetén) igénybevehetők. Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek, részletek a jelen felhívás utolsó lapjain és a <https://bvk.hu/berelj-onkormanyzati-ingatlant-es-ujtsd-fel-mikrohitelbol/wcboldalon>

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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

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

1. Alírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője nyújtja be vagy az esetleges ügyintézés nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától
[Tel: +36-1459-2134](tel:+36-1459-2134)).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 6 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel kapcsolatban információ kérhető:

Hatósági Ügyosztály
Igazgatási Iroda
1082 Budapest, Baross u. 63-67.
email igazgatas@jozsefvaros.hu , telefon: [+36 1/459-2164](tel:+3614592164)

A Lakóházak tulajdonközösségének rendelkezéseiről (SZMSZ) bővebb információt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tud adni:
1084 Budapest, Ór u. 8. 1. em. 35.
email: berbeadas@jgk.hu , telefon: +36-1-216-6962

Helyiség bérleti szerződés**határozott időre**

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

TERVEZET

amely egyrészről:

- a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: **Önkormányzat**), mint a Bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Vas László vagyongazdálkodási igazgató; E-mail címe: helyiseg@jgk.hu) (a továbbiakban: **Bérbeadó**)
- másrészről:
Székhely:
Cégjegyzékszám:
Adószáma:
Képviselő neve:
Születési helye és ideje:
Anyja neve:
E-mail címe:
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: **Felek** vagy **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 és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:)(a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlemény alaprajza a szerződés 1. számú mellékletét képezi.
2. Az Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a/2026 (.....) számú határozatában döntött a Bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység

3. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a Bérleménytcéljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.
4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az illetékes hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) engedélyét, nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi vagy társasházi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha az engedélyt, hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igényvel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra vagy nem a 3. pontban meghatározott célra használja, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti

jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll. A **Bérbeadó** lehetővé teszi **Bérlő** részére, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a **Bérbeadó** feltételhez (pl. szerződésmódosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.

7. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a Bérleményben végzett tevékenységgel, vagy az abban tartózkodók magatartásával összefüggésben a Társasház, vagy a Társasház bármelyik tulajdonosa a **Bérbeadóval** vagy az Önkormányzattal szemben jogi eljárást kezdeményez, így különösen, de nem kizárólag birtokvédelmi igényt, vagy szomszédjogi igényt érvényesít, úgy a **Bérlő** a **Bérbeadó** ebből eredő igazolt kárait maradéktalanul megtéríti és a hatósági-, illetve bírósági eljárásokban hozott marasztaló határozatokat magára nézve kötelezőnek elismeri, az azokban esetlegesen a **Bérbeadó** vagy az Önkormányzat terhére megállapított kötelezettségekért helytáll. **Bérbeadó** vállalja, hogy az ellene esetlegesen indított hatósági-, illetve jogi eljárásról haladéktalanul értesíti a **Bérlőt**, így lehetővé teszik számára, hogy az eljárásokba lehetőség szerint, mint érdekelt beavatkozzon.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama

8. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott Bérleményt a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal, határozott időtartamra adja bérbé a **Bérlőnek** az alábbiak szerint:

A bérleti jogviszony hatályba lépésének időpontja: **a szerződés aláírásának napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **a birtokba adás napja**

A határozott időtartam vége: **a szerződés megkötésétől számított ... év elteltével**

9. **Bérlő** a bérleti jogviszony határozott idejének lejárata előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodásuk létrehozását. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához **Bérbeadó** – azt kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában – a **Bérbeadó** tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Felek jogviszonyára alkalmazandó önkormányzati rendeletének feltételei szerint járul hozzá. Amennyiben a **Bérlőnek** nincs a **Bérbeadó** önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy **Bérlő** a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás útján jogosulttá válhat a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a Felek hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a **Bérbeadó** jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása

10. A **Bérbeadó** a Bérleményt a 62. pontban megjelölt közjegyzői kötelezettségvállaló nyilatkozat **Bérbeadó** részére történő rendelkezésre bocsátásától számított 8 napon belül, átadás-átvételi eljárással adja birtokba. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény állapotát, a mérőórák állását és azok hitelességének dátumát, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt. Az átadás-átvételi (birtokátruházási) jegyzőkönyv a bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi.
11. A **Bérlő** kijelenti, a Bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, az bérleti szándékának megfelel. A **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Bérlemény általa történő bérbeviteléhez, megvizsgálásához szükséges, általa kért minden adatot, információt, dokumentumot a **Bérbeadó** rendelkezésére bocsátott, amelyekkel összefüggésben a **Bérbeadóval** szemben igényt nem támaszt. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérlemény megismert, illetőleg megismerhető, továbbá birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzített esetleges hibáiból eredően a **Bérbeadóval** szemben kellékszavatossági igényt nem támaszthat.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei

12. 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 fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a bérleti díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **202... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.
13. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés

megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj a 8. 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 15. 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 által a vállalkozások közötti szerződésre irányadó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével egyező mértékű késedelmi kamatot számítja fel. **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy túlfizetés esetén a bankszámlára visszautalásra kerüljön a túlfizetés összege.

14. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 48. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használati díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a használati díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. 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.
15. Amennyiben a bankszámlaszám változik, a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv által a vállalkozások közötti szerződésre irányadó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével egyező mértékű késedelmi kamatot számítja fel.
16. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Üzemeltetési díj, közös költség:	A szerződés kötésekor - Ft/hó + ÁFA, évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a Bérbeadó közöl a Bérlő felé.
Áramdíj (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Víz és csatornadíj (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Bérlő a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik és a bérleti díjjal együtt Társaságunk felé fizetendő. Az alap közös költség mellett a vízdíj összege a szerződéskötés időpontjában, - Ft/hó + ÁFA.
Fűtésszolgáltatás (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Bérbeadó a fűtés díjat ÁFA-val terheltén havonta kiszámlázza.
Szemétszállítási díj	A háztartási mennyiségű és minőségű hulladékon túlmutató hulladék elszállítása a Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Egyéb díjak	A fentiekben nem részletezett egyéb szolgáltatások (mint pl. Internet, kábel TV, vezetékes telefon, kéményseprés, stb.) a Bérlő által fizetendő a Szolgáltatóval kötött megállapodás vagy a Szolgáltató mindenkori díjszabása alapján.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek, illetve Társasházi közgyűlési határozatok változása esetén módosul. A Bérlemény vonatkozásában megfizetni szükséges társasházi közös költséget a Bérbeadó fizeti meg a társasház felé, melynek összegét a Bérelő a bérleti díjjal együtt rendezi a Bérbeadó részére.

17. A **Bérelő** az előbbieken részletezett fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja, továbbá tudomásul veszi, hogy a fenti fizetési kötelezettség a helyiség tényleges kiürítéséig terheli.
18. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérelő** felé, azt a **Bérelőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.
19. A **Bérelő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba vételét követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a közműórák nevére történő átírást 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 MVM Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: **Szolgáltató**), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 30 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Amennyiben a vízóra hitelesítése lejárt, bérelő saját költségén elvégezteti a vízóra cseréjét és annak dokumentációját 30 napon belül megküldi a Bérbeadónak. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belüli elektromos- és gépészeti rendszerek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt
20. A **Bérelő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a Bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.
21. A **Bérelő** 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.
22. A **Bérelő** 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.
23. A **Bérelő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék

24. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérelő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára **3 havi bruttó bérleti díjnak és társasházi közös költségnek megfelelő, - Ft összegű óvadékot megfizetett.**
25. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérelő** által meg nem fizetett bérleti díj, társasházi közös költség, közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártérítés kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérelő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérelő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni. A Bérbeadó által gyakorolható kielégítési jog nem zárja ki a Bérbeadó azon jogát, hogy az óvadék összegét meghaladó kárát érvényesítse a Bérelővel szemben.
26. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő dokumentált visszaadását követő 60 napon belül visszajár a **Bérelőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka – beleértve a közműszolgáltatók felé fizetendő díjakat is – és a Bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Bérelő e körben köteles a közműszolgáltatóktól kért igazolással hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a közműszolgáltatók felé tartozása nem áll fenn. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérelőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja. Amennyiben a Bérelőnek a helyiség visszaadásakor a közműszolgáltatók felé tartozása áll fenn, az óvadék a közműszolgáltatók felé fennálló tartozás hitelt érdemlően igazolt kiegyenlítéséig – 60 napot meghaladóan is – visszatartható, az a közműszolgáltatók Bérbeadóval szemben történő igényérvényesítése esetén a tartozásba beszámítható.
27. A **Szerződő Felek** az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a befizetett óvadék összege nem kamatozik, a Bérelő az óvadék összegének visszafizetési kötelezettségével szemben saját tartozása vonatkozásában beszámítással nem élhet, az óvadék nem „lelakható”.

VII. Bérelő egyéb jogai, kötelezettségei

28. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a Bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.
29. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.
30. A **Bérlő** köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakkban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakkban - 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. **Bérlő** köteles továbbá a Bérlemény használata körében a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére is.
31. 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.
32. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja. **Bérlő** köteles a Társasház Házirendjében foglaltakat betartani, ennek elmulasztása esetén az ebből adódó károkért felel.
33. A **Bérlő** köteles a Bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérlő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.
34. A **Bérlő** köteles a Bérbeadó képviselőjében eljáró, illetve a Bérbeadó által megbízott személyeket a Bérleménybe beengedni (Bérleményellenőr, értékbecslő, társasházi közös képviselő, stb.)
35. **Bérlő** köteles a Bérleményben keletkezett hibákról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.
36. A **Bérlő** a Bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – 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.
37. 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.
38. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:
- a Bérlemény, a Bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről (ide értve a Bérlő által felszerelt és a Bérbeadó által bérbeszámítással megtérített berendezéseket is), a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkák elvégzéséről, a berendezések pótlásáról, illetve cseréjéről,
 - az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
 - a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
 - az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő átalakításról, felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

- g) a jogszabályokban előírt rendszeres felülvizsgálatok (így többek között a villamos biztonsági felülvizsgálat, gázüzemű berendezések felülvizsgálata, kémény ellenőrzések stb.) elvégeztetéséről és az azokban feltárt hiányosságok megszüntetéséről,
 - h) előző pontban említett felülvizsgálatokról készült dokumentumok, illetve a felülvizsgálat során feltárt problémák megszüntetését igazoló dokumentumok Bérbeadó részére történő megküldéséről,
 - i) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
 - j) ha a Bérlemény előtt járda van, annak rendszeres tisztán tartásáról,
 - k) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
 - l) a Bérleményben és annak közvetlen környezetében a rendszeres kártevő és rágcsáló irtásról gondoskodni,
 - m) mindarról, amit jogszabályok előírnak.
39. A **Bérlő** a Bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is. Bérlő a munkálatok teljes időtartama alatt a Bérbeadóval teljes mértékben, folyamatosan együttműködik a hatékony kivitelezés érdekében. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzendő bármiféle átalakításhoz szükséges tervek elkészítéséről saját költségén köteles gondoskodni.
40. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése és szükség esetén a településképi bejelentési eljárás lefolytatása a **Bérlő** kötelessége. Az átalakítási munkák csak a hozzájárulások és engedélyek Bérbeadó részére történő megküldését követően kezdhetők meg.
41. A Bérlő tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérleményben végzendő átalakítás időtartamára köteles építési-szerelési biztosítást kötni, illetve átalakítási munkálatok elvégzésére csak olyan vállalkozóval köthet szerződést, aki/amely ilyen jellegű biztosítással rendelkezik. A Bérbeadó az átalakítási munkálatokkal kapcsolatban, vagy az átalakítás során okozott károkért nem felel.
42. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a Bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen kötött írásbeli megállapodás alapján van helye.
43. A **Bérlő** beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a Bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, valamint az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a Felek írásban megállapodtak. Ellenkező tartalmú megállapodás hiányában a Bérlő még az előzetes hozzájárulás alapján eszközölt beruházásai, értéknövelő megtérítésére akár jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult, ha a Bérbeadó arra nem tart igényt, és a Bérlő a Bérbeadó felszólítására nem szereli le az általa eszközölt beruházást. A **Bérlő** a jelen pontban körülírt címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** a beszámításhoz előzetesen írásban hozzájárult.
44. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.
45. A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő Bérlemény estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.
46. **Bérlő** 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 **Bérlő** felel.

47. A **Bérlő**, illetőleg albérlője csak a **Bérbeadó** előzetese, írásbeli hozzájárulása birtokában válik jogosulttá, hogy a Bérleményt székhelye, telephelye, fióktelepeként megjelölje, azt a cégnyilvántartásban ilyenként feltüntesse.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei

48. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
49. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a Bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A Bérleti szerződés megszűnése

50. A bérleti jogviszony a 8. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.
51. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha
- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van,
 - b) a helyiség /a helyiséget érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
 - c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni
52. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
53. 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.
54. Az 53. 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 Szolgáltatások 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 Bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
 - i) A Bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
 - j) A Bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
 - k) A Bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
 - l) A Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
 - m) A hatósági, tűzvédelmi, egészségügyi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
 - n) A jogszabályokban előírt felülvizsgálatokat nem végezteti el vagy az azokban feltárt problémák megszüntetésére a bérbeadó felhívására nem tesz eleget,
 - o) A székhelyében, lakcímében, hivatalos elektronikus elérhetőségében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
 - p) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a Bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
 - q) a jelen szerződésben meghatározott egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a közjegyző előtt nem írja alá, illetőleg a közjegyzői okiratot nem adja át a Bérbeadó részére.
 - r) Ellen jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek.
 - s) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.
55. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
56. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt a tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, tisztán, ellenkező tartalmú megállapodás hiányában legalább az átvételkor felszereltséggel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani A Felek az átadott Bérleményről állapotfelvelet és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlő a helyiséget elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába az ingatlant, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a Bérlő ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a Bérbeadó szabadon rendelkezhet. **A Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó jelen pontban leírt magatartását jogos önhatalomként elismeri, melyre tekintettel a Bérlő kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó ilyen eljárása esetén vele szemben birtokvédelmi igényvel nem él.**
57. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak nincs módja arra, hogy a Bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon, ezért a Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő a Bérleményt a

szereződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a Bérló az ingóságok tulajdonjogát felhagyta, melyen a Bérbeadó tulajdont szerzett [Ptk. 5:30. § (1) bek.; Ptk. 5:52. § (1)-(2) bek.]. Erre figyelemmel a Bérbeadó jogosulttá válik a Bérló ingatlanban maradt ingóságait – ha a Bérló azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem szállítja el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni, a Bérló ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthatnak.

58. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak a hátralékos bérleti díj és járulékaik erejéig a Bérlónek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjoga van. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoguk fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak Bérleményből történő elszállítását. A Bérló a bérleti szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a Bérbeadó a zálogjogát gyakorolhassa, s ennek érdekében a Bérleményt a Bérló tartozás megszűnéséig lezárja.
59. A **Bérló** tudomásul veszi, hogy a Bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A Bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérló** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.
60. Ha a Bérlemény korábban a **Bérló** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérló** köteles a bejegyzést a cégnyilvántartásból törölni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.
61. A **Bérló** 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.

X. Közjegyzői okirattal kapcsolatos rendelkezések

62. A Bérló kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására – elsősorban a fizetési-, valamint a szerződés megszűnése esetére szóló Bérlemény kiürítési kötelezettségére vonatkozóan – a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá, amely alapján közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye. A Bérló a közjegyzői okirat egy eredeti példányát annak aláírásától számított 3 munkanapon belül a Bérbeadó részére átadja.
63. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.
64. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.
65. 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.
66. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérlőt terhelik.

XI. Kézbesítési szabályok, kapcsolattartási adatok

67. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére kézbesítővel vagy postán, illetve hivatalos elektronikus elérhetőségére (cégkapu), illetőleg a Bérló részére a Bérlemény címén lehet érvényesen kézbesíteni. A Felek rögzítik, amennyiben a **Bérló** a székhelyében, illetve hivatalos elektronikus elérhetőségében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre, illetőleg a Bérlemény címére küldött leveleket a **Bérló** által kézhezvettnek kell tekinteni.
68. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni. A Bérló hivatalos elérhetőségére megküldött küldeményt a letöltési, illetve a megküldési igazoláson szereplő napon kell kézbesítettnek tekinteni.

69. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. Olvasási (megjelenítési) visszaigazolás hiányában az e-mail útján tett nyilatkozat abban az időpontban tekintendő közöltnek, amikor arra a másik fél válaszolt.
70. A Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat rövid úton az alábbi elérhetőségeken közlik egymással:

Bérbeadó részére:

Név: _____ [■]

Telefon: _____ [■]

E-mail: _____ [■]

Bérlő részéről:

Név: _____ [■]

Telefon: _____ [■]

E-mail: _____ [■]

X. Vegyes rendelkezések:

71. A Felek kijelentik, hogy a jelen Bérlési Szerződésben foglaltak maradéktalan és szerződésszerű teljesedésbe menéséhez szükséges fokozott együttműködési kötelezettséggel és a folyamatos kapcsolattartás szükségességével tisztában vannak. A Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően a jelen Bérlési Szerződés teljesítése érdekében egymással együttműködnek, a jelen Bérlési Szerződést teljesítését érintő minden tényről vagy körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják.
72. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Bérlési Szerződés teljesítését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, úgy a Felek kötelesek együttműködni a Bérlési Szerződés teljesíthetősége és a körülmények elhárítása érdekében és Felek kötelesek egymással tárgyalni a jelen Bérlési Szerződésnek a gátló vagy késleltető körülmény következményeit kiküszöbölő módosításáról.
73. Az együttműködési kötelezettséget megszegő Fél minden ebből eredő kárért korlátlan kárfelelősséggel tartozik.
74. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa, azokat a jelen bérlési szerződés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges célból az ahhoz szükséges mértékben kezelje, azokat az esetleges követelések érvényesítése céljából szerződéses adatfeldolgozóinak továbbítsa. A Bérlő hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a Bérbeadó a Bérlő adatait a közműszolgáltatók és díjbeszedők felé továbbítsa a Bérlő által felhalmozott közműtartozások lekérdezése, egyeztetése végett.
75. A Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a jelen bérlési szerződésben foglalt adatainak változásáról a Bérbeadót haladéktalanul, de legfeljebb 5 munkanapon belül értesíti. E kötelezettségének elmulasztásából eredő károkért való felelősség a Bérlőt terheli.
76. A jelen bérlési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (**Lakástv.**), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (**Nvtv.**), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkorai vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
77. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Bérlés helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
78. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a **Bérbeadó** a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati

példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

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

79. 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.
80. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
81. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** képviselőjének (.....) személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata, illetve jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személynek nem minősülő szervezet Bérlő esetén a Bérlő cégkivonata/nyilvántartási adatlapja, valamint a Bérlő törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya/aláírás-mintája.
82. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. 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.

Jelen szerződés [13] (tizenhárom) számozott oldalból áll és [2] (kettő) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2026.

Mellékletek:

1. számú melléklet – Bérlemény alaprajza
2. számú melléklet – Birtokátruházási jegyzőkönyv
3. számú melléklet – A Bérlő személyének beazonosítására alkalmas okiratok
4. számú melléklet – A Bérlő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozata
5. számú melléklet – A Bérlő azonosító okiratai
6. számú melléklet – Adatkezelési tájékoztató

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vas László
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek esetleges elszámolásáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 15/2023. (II. 23.) számú határozata szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett tulajdonosi kötelezettség körébe tartozó munkálatok költségeinek elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Irodánál (1084 Budapest, Őr u. 8. I. em. 35., Tel.: +36-20-244-0170) kezdeményezheti, majd ezt követően szükség esetén javasoljuk a munkatársainkkal történő (leginkább személyes) egyeztetést.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételek műszaki leírást és költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda **megkötö a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése,** és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után (amit a bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat összegszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhiban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Általános tájékoztató az esetlegesen elszámolható munkanemekről:

1. az ingatlan használhatóságát biztosító, ill. a jelenlegi funkciót szolgáló berendezésekkel történő kiegészítése továbbá bővítése, átalakítása, ha a funkció vagy a rendeltetés megváltoztatásra kerül
2. az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, stb.), ill. azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, födémek) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések (leszámítva azokat a munkákat, melyek elvégzése a Társasház felelősségébe tartoznak)
3. aljzatbeton készítés, aljzatkiegyenlítés, vakolatjavítás és pótlás
4. helyiség hasznos területének növelése galéria beépítéssel (amennyiben a galéria szerkezete alatt és felett is biztosítható legalább a 2,10 méter tiszta belmagasság és a galéria szerkezete igazoltan alkalmas legalább 300 kg/m² teher elviselésére)
5. hővesztés csökkentése érdekében történő szakszerű beavatkozások (pl.: utólagos hőszigetelés készítése, hőmegtartást segítő vakolat, stb.), amelyek eredményeként jelentkező megtakarítások számítással igazolásra kerülnek (energetikai besorolás legalább egy értékkel javul)
6. külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek, stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbakként, mint az eredetieké volt) – általánosan csak balesetveszély esetén
7. a villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése (leszámítva azt az esetet, amikor az extra elektromos teljesítményre a bérlő által folytatni kívánt tevékenység miatt van szükség)
8. fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörü berendezésekkel), vagy teljesen új fűtés kiépítése, ide értve az esetlegesen szükséges kéménybélélést is.
9. szellőzőberendezések és vezetékeinek korszerűsítése
10. légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel vagy teljesen új rendszer kiépítése
11. akadálymentesítés

Nem minősülnek értéknövelő beruházásnak, ezért bérbeszámítás sem kérhető az alábbiakra:

1. ingatlan helyiségeinek festése, burkolása, továbbá a helyiségekben álmennyezet építése
2. tevékenységgel összefüggésben felmerülő többletenergia biztosítása (kapacitásbővítés és egyéb kapcsolódó feladatok, mint pl. mérőcsere)
3. világítás korszerűsítése és elektromos hálózat bővítése, amennyiben az túlmutat az indokolt mértéken (pl. egyedi designlámpák felszerelése, kirakatvilágítás, hangulatvilágítás, ezek kábelezése, stb.)
4. válaszfalak és galéria építése (amennyiben a galéria nem felel meg az előzőekben megfogalmazott követelményeknek)
5. biztonsági rendszerek telepítése (riasztó, kamera, kirakatrács, stb.)
6. árnyékoló berendezések vagy eszközök telepítése
7. terasz építése