

V47/1-29/2026

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

6.....sz. napirend

**ELŐTERJESZTÉS**

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. április 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Nyitva! fesztivál keretében ideiglenesen hasznosításra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek hosszú távú hasznosítására vonatkozó pályázat kiírására**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Mellékletek: 1. számú melléklet: Projektismertető  
2. számú melléklet: Helyiséglista  
3. számú melléklet: Pályázati felhívás

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

|                |               |
|----------------|---------------|
| Érkezett:      | Szám:         |
| 2026. ÁPR. 23. | 02/133-7/2026 |
| Melléklet:     | Ügyintéző:    |
| 3db            | Lame          |
|                | Előzmény:     |
|                | ea            |

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 207/2025. (X. 30.) és a 41/2026. (II.26.) számú határozatával elfogadta a Népszínház utcai üzlethelyiségek ideiglenes hasznosítására vonatkozó koncepciót és támogatását fejezte ki a Nyitva! fesztivál megvalósítása mellett. A döntés célja az volt, hogy a Népszínház utca és közvetlen környezetének gazdasági és közösségi megújulását elősegítve lehetőség nyíljon az üres önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek ideiglenes hasznosítására, valamint új funkciók és vállalkozások megjelenésének tesztelésére.

A döntés értelmében az Önkormányzat haszonkölcsön-szerződés keretében, 2026. április 1. és 2026. június 30. közötti időszakra több, önkormányzati tulajdonban álló, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiséget adott ingyenes használatba a Kortárs Építészeti Központ Alapítvány (továbbiakban: KÉK) részére annak érdekében, hogy a Nyitva! fesztivál keretében vállalkozások és programok ideiglenesen használatba vehessék azokat.

A programban résztvevő és hosszútávú bérbeadással hasznosítható helyiségek:

|    | Helyrajzi szám | Cím                        | Elhelyezkedés       | Alapterület         | Helyiség állapota | Minimális nettó havi bérleti díj | Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege |
|----|----------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------|--|
| 1. | 34776/A/1      | Népszínház u. 31*          | utcai fszt. + pince | 1058 m <sup>2</sup> | felújítandó       | 452 400 Ft                       | 191 698 Ft   |
| 2. | 34764/A/9      | Népszínház u. 38           | utcai fszt.         | 56 m <sup>2</sup>   | jó                | 144 900 Ft                       | 12 780 Ft  |
| 3. | 35057/A/3-5    | Nagy Fuvaros u. 2/b        | utcai fszt.         | 38 m <sup>2</sup>   | közepes           | 109 440 Ft                       | 3 817 Ft   |
| 4. | 35059/A/2      | Nagy Fuvaros u. 6/2        | utcai fszt.         | 47 m <sup>2</sup>   | felújítandó       | 135 360 Ft                       | 29 799 Ft  |
| 5. | 35059/A/1      | Nagy Fuvaros u. 6/1        | utcai fszt.         | 72 m <sup>2</sup>   | közepes           | 172 800 Ft                       | 44 891 Ft  |
| 6. | 35030/A/2      | Nagy Fuvaros u. 3/a        | utcai fszt.         | 46 m <sup>2</sup>   | közepes           | 132 480 Ft                       | 24 027 Ft  |
| 7. | 34769/A/1      | II. János Pál pápa tér 11. | utcai fszt. + pince | 88 m <sup>2</sup>   | felújítandó       | 139 950 Ft                       | 22 000 Ft  |

A Népszínház utca 31. szám alatti helyiséget a Nyitva! fesztivál időtartama alatt a RÉV8 Zrt. üzemelteti, nem a KÉK által kerül rövid távon hasznosításra.

A program célja az volt, hogy a rövid távú hasznosítás révén olyan gazdasági és közösségi funkciók jelenjenek meg a területen, amelyek hosszabb távon is hozzájárulhatnak a Népszínház utca és környezetének élénkítéséhez, valamint a helyi lakosság számára releváns szolgáltatások kialakulásához. A kezdeményezés egyben lehetőséget biztosított arra is, hogy az érintett helyiségek iránt érdeklődő vállalkozások és szervezetek működési modelljüket kockázatcsökkentett körülmények között próbálhassák ki.

A Nyitva! fesztiválra közel 100 jelentkezés érkezett, ami azt jelzi, hogy a helyiségek iránt számottevő érdeklődés mutatkozik, valamint a rövid távú hasznosítás alkalmas eszköz lehet a hosszabb távú bérlők megtalálására is.

ÉRKEZETT

2026. ÁPR. 23.

14:49  
AA

A program tapasztalatai alapján indokolt az érintett önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek hosszabb távú hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata, különös tekintettel arra, hogy a rövid távú használat során megjelenő funkciók közül több esetben reális igény merült fel a tevékenység tartós folytatására.

A jelen előterjesztés célja ezért az, hogy a Nyitva! fesztivál keretében ideiglenesen hasznosított helyiségek esetében meghatározza a hosszú távú hasznosítás kereteit, és lehetőséget biztosítson arra, hogy a program során bevált funkciók és vállalkozások tartós bérleti konstrukció keretében működhessenek tovább, ezzel hozzájárulva a Népszínház utca és környéke gazdasági és közösségi fejlődéséhez.

A rövidtávon hasznosított helyiségek minimális nettó bérleti díjának összegét a számított bérleti díj 120-150 % -ának megfelelő összegben javasoljuk meghatározni, tekintettel arra, hogy a Nyitva! fesztivált megelőzően elvégzett munkálatokra és az érdeklődők számára.

A bírálókat szempontjánál a RÉV8 Zrt. és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája által kidolgozottak alapján a megajánlott bérleti díj és a tevékenységi koncepció súlyozását javaslom:

- 50%-os súllyal a megajánlott bérleti díj összege

A bérleti díj ajánlatok esetében a kiíró az ajánlatokat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással (helyiségenként). A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb a 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.

- 50%-os súllyal a pályázati tevékenységi koncepció

A pályázati tevékenységi koncepció pontozása, szempontjai (a pontozás tól-ig skálán értelmezendő, melynek végpontjai szerepelnek az alábbi szempontrendszerben):

#### A.

##### A pályázatban megjelölt funkció, tevékenység viszonya a kerülethez, helyi célokhoz (maximum 12 pont)

- a) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jelenléte a kerületben, fókuszterületen - funkciók **aránya** a fókuszterületen (0-4 pont)
  - **0 pont** - jelen van, jelenléte aránytalanul jelentős /nincs jelen, de megjelenése nem támogatott
  - **4 pont** - jelen van, terjeszkedése kívánatos VAGY nincs jelen, de megjelenése kívánatos
- b) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jellege - mennyire támogatja az adott funkció a **helyi igényeket** (0-4 pont)
  - **0 pont** - nem kifejezetten a helyi igényeket támogatja
  - **4 pont** - a helyi igényeket szolgáló, vagy azokat erősen támogató funkció (közösségi hely, könyvesbolt)
- c) A pályázatban meghatározott tevékenység, szolgáltatás célcsoportja - **kiknek** szól az adott funkció (0-4 pont)
  - **0 pont** - a megjelölt célcsoport nem illeszkedik a helyi célokhoz
  - **4 pont** - a megjelölt célcsoport kifejezetten helyi célokhoz, érdekekhez kapcsolható

#### B.

##### Projektterv / Üzlethasznosítási koncepció (maximum 18 pont)

- a) A pályázatban meghatározott tevékenység szerinti **vállalkozási tapasztalat értékelése** (0-10 pont)
  - **0 pont** - a pályázatban meghatározott tevékenységgel kapcsolatos vállalkozási tapasztalat nem mértékadó a megadott referenciák alapján
  - **5 pont** - a pályázatban meghatározott tevékenység tekintetében a megadott referenciák alapján mértékadó tapasztalattal rendelkezik a pályázó
- b) A pályázatban **vállalt felújítás mértéke** (0-10 pont)
  - **0 pont** - a pályázó nem tud egyértelmű felújítási ütemezést felmutatni a pályázatában, az ütemezés elnagyolt, pontatlan
  - **5 pont** - a pályázó a helyiség attribútumainak megfelelő, léptékében értelmezhető felújítási ütemezéssel rendelkezik a konkrét üzlethelyiség tekintetében, fél éven belüli nyitást tud vállalni
- c) A pályázatban **meghatározott tevékenység jövőképe 5 éves távlatban** (0-8 pont)

- **0 pont** - a pályázó az üzlethasznosítási koncepciójában nem tud 5 éves távlatban gondolkodni, vállalkozási tervei elnagyoltak
- **8 pont** - a pályázó üzlethasznosítási koncepciójában kitér az 5 éves távlatban megfogalmazott terveire a vállalkozása fejlesztésére, céljaira vonatkozóan, egyértelmű tervekkel és elképzelésekkel rendelkezik

### C.

#### Egyéb szempontok alapján megszerezhető kiegészítő pontok (maximum 20 pont)

- a) **Nyitva! Fesztivál** alatti tevékenység - amennyiben volt - megítélése a résztvevőkkel ismertetett értékelőlap szempontjai alapján
  - **0 pont** - nem vett részt a Nyitva! Fesztiválon, VAGY részt vett, de tevékenysége nem jó megítélésű
  - **12 pont** - részt vett a Nyitva! Fesztiválon ÉS tevékenysége kiemelkedően jó megítélésű
- b) **További vállalások** - kerületi kedvezményt vagy Józsefváros Kártya bevezetését vállalja-e a pályázó
  - **0 pont** - nem vállal ilyesmit
  - **8 pont** - szerződésében vállal valamilyen kerületieknek szóló kedvezményt (pl. Józsefváros Kártyát vezet be)

Tekintettel arra, hogy a pályázatok értékelése az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú képviselő-testületi határozat (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 39. pontja alapján a beérkezett pályázatok vizsgálatán alapszik, amelyhez legalább 3 fős értékelő bizottság felállítása szükséges.

## II. A döntés pénzügyi hatása

A bérbeadásra vonatkozó döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel. A helyiségek hosszútávú bérbeadásával a bérlő gondoskodik a helyiségek állagának javításáról és szinten tartásáról. A határozati javaslat elfogadása pozitívan befolyásolná már az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeit is és az Önkormányzat közös költség fizetési terhe is csökkenne.

## III. Jogszabályi környezet

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

A Rendelet 2. § (1) bekezdése alapján:

*“(1) A Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – az e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörmegosztás szerint – az önkormányzati bérbeadási döntést a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságra, illetve a Társadalmi Ügyek Bizottságra ruházza át. Amennyiben jogszabály nem állapít meg más hatáskörgyakorlót, abban az esetben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.”* A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 16. § a) pontja a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetére tartja fenn a Képviselő-testület számára a tulajdonosi joggyakorlás jogát.

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

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

A Rendelet 14. § szerint: „Új bérbeadás esetén a helyiség bérleti díjának mértékéről a bérlő kiválasztása során kell megállapodni. Amennyiben az Önkormányzat részéről történik az ajánlattétel, a helyiség bérleti díjának mértékét a Képviselő-testület határozatában megállapított bérleti díj alapján kell meghatározni. Versenyeztetési eljárás során bérbe adandó helyiség esetében a legalacsonyabb bérleti díj összegét a pályázati felhívásban kell megjelölni. A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság a bérbeadási döntés meghozatalakor a képviselő-testületi határozatban foglaltaktól csak akkor térhet el, ha a kérelmező bérleti díj ajánlatot tett.”

A Rendelet 14/A. § (1) bekezdése alapján: „A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével –mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül

bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”

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

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

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

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

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### I. HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (IV. 28.) számú határozata

#### a Nyitva! fesztivál keretében ideiglenesen hasznosításra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek hosszú távú hasznosítására vonatkozó pályázat kiírására

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** az előterjesztés 3. számú mellékletét képező pályázati felhívás 2. pontjában szereplő helyiségek nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához;
2. **elfogadja** az előterjesztés mellékletében szereplő helyiségek bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást;
3. a beérkezett pályázatok elbírálására értékelő bizottságot állít fel, amelynek tagjainak felkéri:
  1. Sátyl Balázs - alpolgármester
  2. Rádai Dániel - alpolgármester
  3. Gutjahr Zsuzsanna - Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnöke
  4. Shakkour Aram (helyi) önkormányzati képviselő
  5. (bizottsági ülésen kerül megjelölésre)
4. **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a versenyeztetési eljárás lebonyolítására és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 1- 3.) pontok esetében: 2026. április 28., a 4.) pont esetében: 2026. szeptember 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2026. április 22.



ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

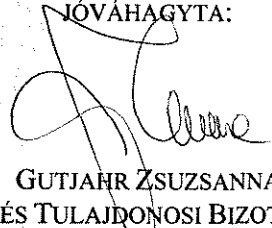
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ 

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



## A Népszínház projektről

A Rév8 Zrt. a Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából a **Népszínház utcai vízióalkotási folyamat** részeként 2025-2026 években különböző módszertanokkal kutatást végez, kisebb beavatkozásokat valósít meg, az önkormányzat eszköztárában már szereplő megoldásokat az utcára fókuszálja, illetve méri mindezek hatását és visszavezeti a folyamatba azok eredményeit. **A vízióalkotás folyamat célja megalapozni és megalkotni a Népszínház utca középtávú rehabilitációs programját**, ami reagál a párhuzamosan jelen lévő leszakadási és dzsentrifikációs folyamatokra. A vízióalkotás a lakókkal és használókkal közösen történik, ezáltal formálódhat egy olyan érzékeny és tudatosan nem a látványosságot előtérbe helyező városfejlesztési hozzáállás, amely közérthető módon tárja a nyilvánosság elé az utcával kapcsolatos városfejlesztési törekvéseket. A folyamathoz egységes, edukatív jellegű, közérthető kommunikációt társítunk. Ezen folyamat részét képezi az üzlethelyiségek rövid távú hasznosítása is.

A Rév8 része egy "Inkluzív város" elnevezésű Driving Urban Transitions (DUT) európai uniós keretben nyertes projektnek a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemmel és a Kortárs Építészeti Központtal (KÉK) alkotott konzorciumban. A projekt megvalósítási helyszínén, **a Népszínház utcában a partnerek egy városi élő laboratóriumot (urban living lab) valósítanak meg 2025-2026-ban**, ennek keretében a meglévő üzlethelyiségek számbavételével egy **funkcióelemzés**, valamint egy **kérdőíves értéktérképes vizsgálat** is lezajlott 2025 évben. A kutatás eredményei felhasználásra kerültek az üzlethelyiségek hasznosítását keretbe helyező üzlethelyiség hasznosítási koncepcióban is, így meghatározva a támogatott vagy éppen kerülendő funkciókat. **Ezen eredményekre építve valósulhat meg 2026. tavaszán az úgynevezett Nyitva! fesztivál és az ehhez szorosan kapcsolódó csoportos helyiségpályázat kiírása is.**

## A hasznosítási koncepcióról

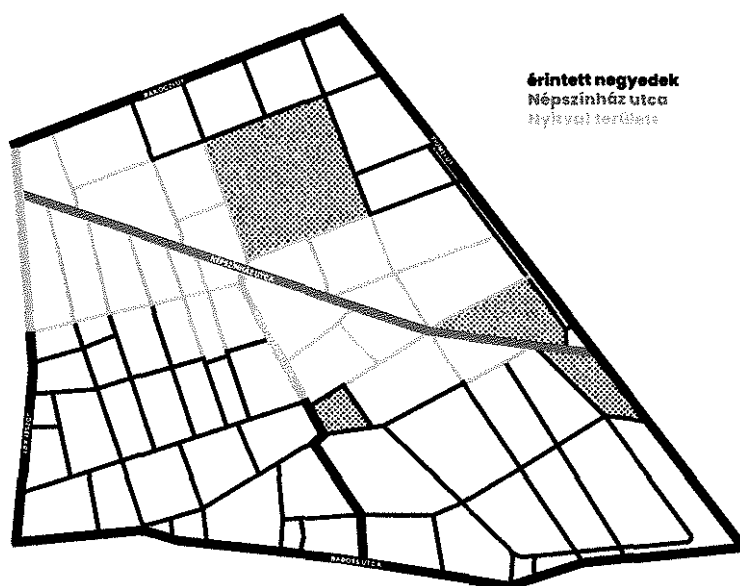
A Népszínház utcában jelenleg található üzlethelyiségek, kis- és nagykereskedelmi, valamint szolgáltató egységek vegyes összetétele egy fővárosi viszonylatban is különleges értéket képviselő jelenség, aminek a megőrzése fontos cél. Ezt szolgálja az **üzlethelyiségek hasznosítására vonatkozó, gazdaságélénkítő célú koncepció** is, mely alapelveiben támogatja a Népszínház utcával kapcsolatos szélesebb körű társadalmi és városfejlesztési célkitűzéseket. **A koncepció akcióterületén számos önkormányzati és magántulajdonú üzlethelyiség hosszú ideje üresen áll, ami értékcsökkenést, folyamatos fenntartási költségeket és veszteséget eredményez, különösen az önkormányzat számára. A hasznosítás alapvető vagyongazdálkodási érdek, mivel tervezhető bevételt biztosít, valamint hozzájárul az ingatlanok állapotának megőrzéséhez: a bérlők jellemzően felújításokat végeznek, míg az üresen álló helyiségek állapota romlik.** Az elhanyagolt, utcafronti üzletek rontják az utcaképet, erősítik a negatív megítélést, és közvetetten a közbiztonsági, köztisztasági problémák fennmaradását is elősegíthetik. Az üzletek hasznosításának ösztönzése egyben gazdaságélénkítő és közösségi célokat is szolgál. A Józsefvárosi Önkormányzat célja, hogy stabil gazdasági háttérrel rendelkező, széles ügyfélkört kiszolgáló, a lakosság számára vonzó üzletek működjenek az utcában, különös tekintettel a helyi kis- és közép vállalkozásokra. Fontos, hogy az itt megjelenő funkciók erősítsék az utca sokszínűségét és értékeit, miközben figyelembe veszik a vállalkozások jelenlegi gazdasági terheit. **A koncepció olyan ösztönző eszközöket határoz meg, amelyek mind az önkormányzati, mind a magántulajdonosi és vállalkozói oldalon elősegítik az üzlethelyiségek fenntartható hasznosítását.**

A koncepció gyakorlati alkalmazásának első lépése a **2026. tavaszán megrendezett Nyitva! Fesztivál**, amellyel egy olyan rövid távú hasznosításra építő aktivitás jelenik meg a Népszínház utcában és környékén, amely képes támogatni az üzlethelyiségek hosszabb távú hasznosítását is.

A program időszaka alatt, **90 napon át különböző funkciót képviselő vállalkozások tesztelhetik magukat a kijelölt fókuszterület 7 db önkormányzati üzlethelyiségében.** Az üzlethelyiségek kiválasztásánál a lokáción túl fontos szempont volt azok műszaki állapota, mérete, infrastrukturális beágyazottsága, illetve tartósan hasznosítatlan státusza is. Ezen a rövid távú üzlethelyiség hasznosítási konstrukción keresztül az üres önkormányzati helyiségeket haszonkölcsön szerződés formájában 90 napra bérleti díj fizetése nélkül használatba kapja egyrészt a KÉK, másrészt egy helyiség esetében a Rév8.

A KÉK használatába adott helyiségeknél pályázati forma keretében keres használókat a teljes időszakra, míg a Rév8 által hasznosított helyiségben magukat kipróbálni szándékozó kezdő vállalkozók, programtartók váltják majd egymást.

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



A tervek szerint a Nyitva! Fesztivállal párhuzamosan, 2026. április végétől ezt a 7 db üzlethelyiséget csoportos helyiség bérleti pályázat keretein belül a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ is pályáztatja. A pályázat ilyen jellegű, csoportos kiírásának célja, hogy a Nyitva! Fesztivál alatt hasznosított üzlethelyiségek láthatóságának növekedését kihasználva, a kijelölt akcióterületre koncentrált figyelmet erősítve találjanak hosszú távú bérlőre a pályázatban szereplő ingatlanok.

**A pályázatban résztvevő helyiségek listája**

| Helyrajzi szám | Cím                        | Alapterület         |
|----------------|----------------------------|---------------------|
| 34776/A/1      | Népszínház u. 31           | 1058 m <sup>2</sup> |
| 34764/A/9      | Népszínház u. 38           | 56 m <sup>2</sup>   |
| 35057/A/3-5    | Nagy Fuváros u. 2/b        | 38 m <sup>2</sup>   |
| 35059/A/2      | Nagy Fuváros u. 6/2        | 47 m <sup>2</sup>   |
| 35059/A/1      | Nagy Fuváros u. 6/1        | 72 m <sup>2</sup>   |
| 35030/A/2      | Nagy Fuváros u. 3/a        | 46 m <sup>2</sup>   |
| 34769/A/1      | II. János Pál pápa tér 11. | 88 m <sup>2</sup>   |

## A hasznosítási koncepció főbb szempontjai:

1. az üzletek közös, **kampányszerű meghirdetése,**
2. megvalósítás a **jelenlegi rendeleti és határozati szabályoknak** megváltoztatása és szervezeti átalakítás nélkül,
3. tekintve, hogy a pályázati eljárás során a helyiségek használatban lesznek – támogatott, alapos tájékoztatás és **ügyfélközpontú hozzáállás** a bérbeadási folyamat során,
4. a pályázat elbírálásában a megajánlott bérleti díj mellett **további, lokális fókuszú szempontok** érvényesítése 50/50 arányban

Ezen szempontok gyakorlati megvalósítására **az alábbi hasznosítással, marketinggel kapcsolatos lépéseket tettünk meg, illetve tervezünk majd megvalósítani a döntést követően:**

1. a kiválasztott helyiségeket a JGK kitakarítja, a használatbavételhez szükséges szinten felújítja,
2. a JGK minden helyiséget felmért, alaprajzokat készített, amelyek felhasználásra kerülnek a Nyitva! Fesztivált megelőző, rövidtávú pályázati szakasz online kommunikációjában, illetve a fesztivál alatti kommunikációs és kiejánlási anyagokban offline kiadvány és szóróanyag formájában is
3. a JGK és a Rév8 Zrt. közösen kidolgozott egy olyan, szempontrendszer, amely a pályázati elbírálás során érvényesíti a helyiséghasznosítási koncepcióban meghatározott helyi gazdasági, kulturális és közösségi érdekeket,
4. a pályázati időszakban a fesztivállal párhuzamosan a helyiségek nyitvatartási időben is folyamatosan megtekinthetők, emellett a JGK munkatársaink keresztül szervezett bejárásokra is van lehetőség,
5. a helyiségek meghirdetését a hagyományos önkormányzati és JGK-s-csatornákon kívül más online felületekre - Rév8 saját honlap, facebook és instagram oldal stb. - is kiterjesztjük

## A pályázat elbírálásának szempontjai

*A szempontrendszer a Népszínház utcában és annak szűkebb környezetében végzett adatgyűjtésen - funkcionális analízis, értéktérképezés - alapul, melynek eredményeit a pályázat kiírásakor elérhetővé tesszük a pályázók számára.*

1. 50%-os súllyal a megajánlott bérleti díj összege
2. 50%-os súllyal a pályázati tevékenységi koncepció

A pályázati tevékenységi koncepció pontozása, szempontjai (a pontozás tól-ig skálán értelmezendő, melynek végpontjai szerepelnek az alábbi szempontrendszerben):

### **A pályázatban megjelölt funkció, tevékenység viszonya a kerülethez, helyi célokhoz (max. 12 pont)**

- a) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jelenléte a kerületben, fókuszterületen - funkciók aránya a fókuszterületen (0-4 pont)
- **0 pont** - jelen van, jelenléte aránytalanul jelentős /nincs jelen, de megjelenése nem támogatott
  - **4 pont** - jelen van, terjeszkedése kívánatos VAGY nincs jelen, de megjelenése kívánatos
- b) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jellege - mennyire támogatja az adott funkció a helyi igényeket (0-4 pont)

- **0 pont** - nem kifejezetten a helyi igényeket támogatja
- **4 pont** - a helyi igényeket szolgáló, vagy azokat erősen támogató funkció (közösségi hely, könyvesbolt)

c) A pályázatban meghatározott tevékenység, szolgáltatás célcsoportja - **kiknek** szól az adott funkció (0-4 pont)

- **0 pont** - a megjelölt célcsoport nem illeszkedik a helyi célokhoz
- **4 pont** - a megjelölt célcsoport kifejezetten helyi célokhoz, érdekekhez kapcsolható

## B.

### Projektterv / Üzlethasznosítási koncepció (18 pont)

- a) A pályázatban meghatározott tevékenység szerinti **vállalkozási tapasztalat értékelése** (0-10 pont)
- **0 pont** - a pályázatban meghatározott tevékenységgel kapcsolatos vállalkozási tapasztalat nem mértékadó a megadott referenciák alapján
  - **5 pont** - a pályázatban meghatározott tevékenység tekintetében a megadott referenciák alapján mértékadó tapasztalattal rendelkezik a pályázó
- b) A pályázatban **vállalt felújítás mértéke** (0-10 pont)
- **0 pont** - a pályázó nem tud egyértelmű felújítási ütemezést felmutatni a pályázatában, az ütemezés elnagyolt, pontatlan
  - **5 pont** - a pályázó a helyiség attribútumainak megfelelő, léptékében értelmezhető felújítási ütemezéssel rendelkezik a konkrét üzlethelyiség tekintetében, fél éven belüli nyitást tud vállalni
- c) A pályázatban **meghatározott tevékenység jövőképe 5 éves távlatban** (0-8 pont)
- **0 pont** - a pályázó az üzlethasznosítási koncepciójában nem tud 5 éves távlatban gondolkodni, vállalkozási tervei elnagyoltak
  - **8 pont** - a pályázó üzlethasznosítási koncepciójában kitér az 5 éves távlatban megfogalmazott terveire a vállalkozása fejlesztésére, céljaira vonatkozóan, egyértelmű tervekkel és elképzelésekkel rendelkezik

## C.

### Egyéb szempontok alapján megszerezhető kiegészítő pontok (20 pont)

- a) **Nyitva! Fesztivál** alatti tevékenység - amennyiben volt - megítélése a résztvevőkkel ismertetett értékelőlap szempontjai alapján
- **0 pont** - nem vett részt a Nyitva! Fesztiválon, VAGY részt vett, de tevékenysége nem jó megítélésű
  - **12 pont** - részt vett a Nyitva! Fesztiválon ÉS tevékenysége kiemelkedően jó megítélésű
- b) **További vállalások** - kerületi kedvezményt vagy Józsefváros Kártya bevezetését vállalja-e a pályázó
- **0 pont** - nem vállal ilyesmit
  - **8 pont** - szerződésében vállal valamilyen kerületieknek szóló kedvezményt (pl. Józsefváros Kártyát vezet be)

**A pályázaton maximálisan megszerezhető pontszám: 100 pont, amelyből**

| Szempontok  | Értékelés                         |
|---|-----------------------------------|
| <p><b>1. Ajánlott nettó havi bérleti díj</b></p> <p>Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással (helyiségenként). A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb a Kiíró számára, ez kapja a 10</p> | <p><b>maximum<br/>50 pont</b></p> |

|   |   |
|---|---|
| <p>pontot, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél.</p>  |   |
| <p><b>2. Pályázati anyag értékelése</b></p> <p><b>A. A pályázatban megjelölt funkció, tevékenység viszonya a kerülethez, helyi célokhoz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a tevékenység, szolgáltatás milyen arányban van jelen a kerületben, további jelenléte ösztönzendőnek vagy korlátozandónak ítélt a célterületen végzett értéktérképezés és funkcióelemzés eredményeit tekintve?</li> <li>• milyen tevékenységet fog folytatni és ez milyen mértékben szolgálja a helyi igényeket?</li> <li>• kiknek szól a pályázatban megjelölt tevékenység és ez mennyire illeszkedik a helyi célokhoz, érdekekhez?</li> </ul> <p><b>B. Projektterv / Üzlethasznosítási koncepció</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a projekttervből, referenciákból milyen mértékű vállalkozói tapasztalat rajzolódik ki?</li> <li>• hogy képzele el hosszú távon a tevékenységét, a vállalkozása működését?</li> <li>• üzlet felújítására vonatkozó ütemezés</li> <li>• terasz, vagy más utcai díszítő elemek kialakítására vonatkozó terv (amennyiben releváns)</li> </ul> <p><b>C. Egyéb szempontok alapján megszerezhető kiegészítő pontok</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• szerepelt-e a pályázó a Nyitva! Fesztiválon és ha igen, milyen megítélése volt a tevékenységének?</li> <li>• elköteleződik-e a pályázó valamilyen vállalat mellett, ami kerületi érdekeket támogat - pl. kerületi kedvezmény, Józsefváros Kártya bevezetése?</li> </ul> | <p><b>maximum<br/>12 pont</b></p> <p><b>maximum<br/>18 pont</b></p> <p><b>maximum<br/>20 pont</b></p> |

| Helyrajzi szám | Cím                        | Elhelyezkedés       | Alapterület         | Helyiség állapota | Minimális nettó havi bérleti díj | Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege | Fizetendő ajánlati biztosíték összege |
|----------------|----------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|
| 1.             | Népszínház u. 31           | utcai fszt. + pince | 1058 m <sup>2</sup> | felújítandó       | 452 400 Ft                       | 191 698 Ft   | 574 548 Ft                            |
| 2.             | Népszínház u. 38           | utcai fszt.         | 56 m <sup>2</sup>   | jó                | 144 900 Ft                       | 12 780 Ft  | 184 023 Ft                            |
| 3.             | Nagy Fuvaros u. 2/b        | utcai fszt.         | 38 m <sup>2</sup>   | közepes           | 109 440 Ft                       | 3 817 Ft   | 138 989 Ft                            |
| 4.             | Nagy Fuvaros u. 6/2        | utcai fszt.         | 47 m <sup>2</sup>   | felújítandó       | 135 360 Ft                       | 29 799 Ft  | 171 907 Ft                            |
| 5.             | Nagy Fuvaros u. 6/1        | utcai fszt.         | 72 m <sup>2</sup>   | közepes           | 172 800 Ft                       | 44 891 Ft  | 219 456 Ft                            |
| 6.             | Nagy Fuvaros u. 3/a        | utcai fszt.         | 46 m <sup>2</sup>   | közepes           | 132 480 Ft                       | 24 027 Ft  | 168 250 Ft                            |
| 7.             | II. János Pál pápa tér 11. | utcai fszt.         | 88 m <sup>2</sup>   | felújítandó       | 139 950 Ft                       | 22 000 Ft  | 177 737 Ft                            |

J. P. Webeckler

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (IV.28.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

## I. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:

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

A pályázat Bonyolítója:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérli kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

Az ajánlati biztosíték összege:

Az 1. sz. mellékletben található 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: 13<sup>00</sup> – 18<sup>00</sup>, Szerda: 8<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup> – 16<sup>30</sup>, Péntek: 8<sup>00</sup> – 11<sup>30</sup>)

3. D. Hellekkes

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. szeptember 30.**

**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 bérlió köteles.

A helyiségek műszaki állapotát a mellékletben található táblázat tartalmazza. A helyiségek a jelenlegi (megtekintéskori) állapotban kerülnek hasznosításra. A leendő bérlőnek a helyiségben található elektromos- és gázvezetékek, 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 bérlió 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 költségén 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 visszautalásra kerül.

### **3. A pályázat célja, tartalma**

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyoni feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyzetési 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 bérlió 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 2028. 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 közzegző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlet viseli.

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

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékkerem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.), csomagátvételi pont / csomagautomata szolgáltatás és utcai földszinti helyiség esetében rakározás 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 bérlet 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 1 hónapja bejegyzett és működő**, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, gazdasági társaság, adószámos magánszemély vagy egyéni vállalkozó
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (a megadott bankszámlaszámra) beérkezik.
- c) az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát - kizárólag elektronikus úton - benyújtja.  
(Az ajánlat(ok) esetleges módosítására az ajánlat(ok) leadásának határidejéig van lehetőség.)

#### **5. Az ajánlat tartalmi követelményei**

A 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 ilyenmel 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 nincsen folyamatban.

- f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyomról 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 eltelteinek 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 formal 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 írta alá, vagy aláírását sajátkezü aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

### **8. Ajánlati kötöttség**

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

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

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

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

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

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 lévőek jelenlétiük 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 államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,

- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- f.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- g.) biztosítékkadási 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 ajánlathoz, 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 pályázatot az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- k) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásban.
- l) az ajánlat benyújtására nem magyar nyelven kerül sor.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

#### **11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai**

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

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

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

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

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

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

A pályázat bírálati szempontjai:

A megajánlott bérleti díj és a tevékenységi koncepció 50-50 %-ban

- a bérleti díj összege (súlyszám: 5)
- a tevékenységi koncepció (súlyszám: 5)

#### Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: maximum 10 pont. Részszerpontként 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 részszerpontok:

##### 1.) **bérleti díj** (nettó Ft/hó)

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

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj:

A részszerpont súlyszáma: 5.

- 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.) **tevékenységi koncepció**

A részszerpont súlyszáma: 5.

Az Ajánlattevőnek szükséges csatolnia a bérlemény hasznosítására vonatkozó szakmai üzlethasznosítási koncepcióját. A (szakmai) üzlethasznosítási koncepcióra maximum 50 pont adható (adható pontokra vonatkozó szempontok alább).

Az üzlethasznosítási koncepció **minimum 1500 szó / 8000 karakter terjedelemben** mutassa be a pályázó által tervezett tevékenységet és annak megvalósítását. A koncepció legalább az alábbiakat tartalmazza:

- a pályázó jelenlegi tevékenységének és releváns szakmai tapasztalatainak bemutatása, referenciák ismertetése,
- a bérleményben folytatni kívánt tevékenység bemutatása, a szolgáltatás jellege és célcsoportja,
- annak ismertetése, hogy a tervezett tevékenység miként illeszkedik Józsefváros helyi igényeihez és céljaihoz (ezen szerpont esetében a kutatási eredmények mérvadóak, abból tájékozódhat a pályázó a helyi igényekről, célokról, amit a pályázati kiírás melléklete)
- a tervezett felújítási / átalakítási munkák bemutatása, ütemezése és várható időtávja, valamint a becsült költségek ismertetése,
- a tevékenység arculatának és működési koncepciójának rövid bemutatása,
- a vállalkozás vagy projekt **5 éves jövőképe**nek ismertetése, használt-e helyiséget a rövidtávú Nyitva! fesztivál alatt
- a Józsefvárosi Önkormányzattal és a helyi közösséggel való együttműködés lehetőségének bemutatása, esetleges közérdekű vállalatokkal.

A pályázati tevékenységi koncepció pontozása, szempontjai (a pontozás től-ig skálán értelmezendő, melynek végpontjai szerepelnek az alábbi szempontrendszerben):

A.

**A pályázatban megjelölt funkció, tevékenység viszonya a kerülethez, helyi célokhoz (maximum 12 pont)**

a) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jelenléte a kerületben, fókuszterületen - funkciók aránya a fókuszterületen (0-4 pont)

- **0 pont** - jelen van, jelenléte aránytalanul jelentős /nincs jelen, de megjelenése nem támogatott

- **4 pont** - jelen van, terjeszkedése kívánatos VAGY nincs jelen, de megjelenése kívánatos

b) A pályázatban megjelölt tevékenység, szolgáltatás jellege – mennyire támogatja az adott funkció a **helyi igényeket** (0-4 pont)

- **0 pont** – nem kifejezetten a helyi igényeket támogatja
- **4 pont** – a helyi igényeket szolgáló, vagy azokat erősen támogató funkció (közösségi hely, könyvesbolt)
- c) A pályázatban meghatározott tevékenység, szolgáltatás célcsoportja – **kiknek** szól az adott funkció (0-4 pont)
  - **0 pont** – a megjelölt célcsoport nem illeszkedik a helyi célokhoz
  - **4 pont** – a megjelölt célcsoport kifejezetten helyi célokhoz, érdekekhez kapcsolható

## B.

### Projektterv / Üzlethasznosítási koncepció (maximum 18 pont)

- a) A pályázatban meghatározott tevékenység szerinti **vállalkozási tapasztalat értékelése** (0-10 pont)
  - **0 pont** – a pályázatban meghatározott tevékenységgel kapcsolatos vállalkozási tapasztalat nem mértékadó a megadott referenciák alapján
  - **5 pont** – a pályázatban meghatározott tevékenység tekintetében a megadott referenciák alapján mértékadó tapasztalattal rendelkezik a pályázó
- b) A pályázatban **vállalt felújítás mértéke** (0-10 pont)
  - **0 pont** - a pályázó nem tud egyértelmű felújítási ütemezést felmutatni a pályázatában, az ütemezés elnagyolt, pontatlan
  - **5 pont** - a pályázó a helyiség attribútumainak megfelelő, léptékében értelmezhető felújítási ütemezéssel rendelkezik a konkrét üzlethelyiség tekintetében, fél éven belüli nyitást tud vállalni
- c) A pályázatban **meghatározott tevékenység jövőképe 5 éves távlatban** (0-8 pont)
  - **0 pont** - a pályázó az üzlethasznosítási koncepciójában nem tud 5 éves távlatban gondolkodni, vállalkozási tervei elnagyoltak
  - **8 pont** - a pályázó üzlethasznosítási koncepciójában kiter az 5 éves távlatban megfogalmazott terveire a vállalkozása fejlesztésére, céljaira vonatkozóan, egyértelmű tervekkel és elképzelésekkel rendelkezik

## C.

### Egyéb szempontok alapján megszerezhető kiegészítő pontok (maximum 20 pont)

- a) **Nyitva! Fesztivál** alatti tevékenység - amennyiben volt - megítélése a résztvevőkkel ismertett értékelőlap szempontjai alapján
  - **0 pont** - nem vett részt a Nyitva! Fesztiválon, VAGY részt vett, de tevékenysége nem jó megítélésű
  - **12 pont** - részt vett a Nyitva! Fesztiválon ÉS tevékenysége kiemelkedően jó megítélésű
- b) **További vállalások** - kerületi kedvezményt vagy Józsefváros Kártya bevezetését vállalja-e a pályázó
  - **0 pont** - nem vállal ilyesmit
  - **8 pont** - szerződésében vállal valamilyen kerületieknek szóló kedvezményt (pl. Józsefváros Kártyát vezet be)

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 versenyzetelési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyzetelési 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 Kíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyzetési eljárás, ha

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

A Kíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

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

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

### **14. Eredményhirdetés, szerződéskötés**

A pályázat eredményéről a Kíró legkésőbb 2026. szeptember 30. 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 Kíróét 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 I. 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 fényt, 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 kívünlátnak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

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

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

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

Budapest, 2026.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**  
nevében eljáró

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**Borbás Gabriella**  
vezérigazgató

Melléletek:

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)

| Helyrajzi szám | Cím         | Elhelyezkedés              | Alapterület         | Helyiség állapota   | Minimális nettó havi bérleti díj | Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege | Fizetendő ajánlati biztosíték összege | Ingatlanok adatai/pj képek  |
|----------------|-------------|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|---|
| 1.             | 34776/A/1   | Népszínház u. 31           | utcai fszt. + pince | 1058 m <sup>2</sup> | felújítandó                      | 452 400 Ft   | 574 548 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/nepszin-utca-31/">https://jgk.hu/property/nepszin-utca-31/</a>                         |
| 2.             | 34764/A/9   | Népszínház u. 38           | utcai fszt.         | 56 m <sup>2</sup>   | jó                               | 144 900 Ft   | 122 682 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/nepszin-utca-38/">https://jgk.hu/property/nepszin-utca-38/</a>                         |
| 3.             | 35057/A/3-5 | Nagy Fuvaros u. 2/b        | utcai fszt.         | 38 m <sup>2</sup>   | közepes                          | 109 440 Ft   | 115 824 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-2-b/">https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-2-b/</a>             |
| 4.             | 35059/A/2   | Nagy Fuvaros u. 6/2        | utcai fszt.         | 47 m <sup>2</sup>   | felújítandó                      | 135 360 Ft   | 143 256 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-6-uzlet-2/">https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-6-uzlet-2/</a> |
| 5.             | 35059/A/1   | Nagy Fuvaros u. 6/1        | utcai fszt.         | 72 m <sup>2</sup>   | közepes                          | 172 800 Ft   | 219 456 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-6-uzlet-1/">https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-6-uzlet-1/</a> |
| 6.             | 35030/A/2   | Nagy Fuvaros u. 3/a        | utcai fszt.         | 46 m <sup>2</sup>   | közepes                          | 132 480 Ft   | 140 208 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-3-a/">https://jgk.hu/property/hagy-fuvaros-utca-3-a/</a>             |
| 7.             | 34769/A/1   | II. János Pál pápa tér 11. | utcai fszt. + pince | 88 m <sup>2</sup>   | felújítandó                      | 139 950 Ft   | 118 491 Ft                            | <a href="https://jgk.hu/property/ii-janos-papa-ter-11/">https://jgk.hu/property/ii-janos-papa-ter-11/</a>               |

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-ingatlan-es-ujtsd-fel-mikrohitelbol/> weboldalon

**Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről**

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

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

1. Aláírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője nyújtja be vagy az esetleges ügyintézés nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.  
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás  
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától  
Tel: +36-1459-2134).
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](mailto:igazgatas@jozsefvaros.hu) , telefon: +36 1/459-2164

A Lakóházak tulajdonközösségének rendelkezéseiről (SZMSZ) bővebb információt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tud adni:  
1084 Budapest, Őr u. 8. 1. em. 35.  
email: [berbeadas@jgk.hu](mailto: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, Ór utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Vas László vagyongazdálkodási igazgató; E-mail címe: helyisege@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., kerület .....helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található ..... m<sup>2</sup> alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: ..... ) (a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlemény alaprajza a szerződés 1. számú mellékletét képezi.
2. Az Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a .../202.... (.....) 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 Bérleményt .....céljára 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 bekövetkezése a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül 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 kötelezettségeikért 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 bérbe a **Bérlőnek** az alábbiak szerint:

A bérleti jogviszony hatályba lépésének időpontja: **a szerződés aláírásnak 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 tárgy hónap 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 az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 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 terhelten 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 Bérebadó fizeti meg a társasház felé, melynek összegét a Bérló a bérleti díjjal együtt rendezi a Bérebadó részére.

17. A **Bérló** 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 **Bérebadó** számlázza a **Bérló** felé, azt a **Bérlónek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadók.
19. A **Bérló** 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 átírását valamint valamennyi, a Bérlemény használatához a **Bérebadó** 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 **Bérebadó** felé 30 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Amennyiben a vízóra hitelesítése lejárt, bérló saját költségén elvégezteti a vízóra cseréjét és annak dokumentációját 30 napon belül megküldi a Bérebadónak. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belüli elektromos- és gépészeti rendszerek tüzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt
20. A **Bérló** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérebadó** 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 **Bérebadó** felé.
21. A **Bérló** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a Szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.
22. A **Bérló** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérebadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.
23. A **Bérló** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérebadónak** befizetett összeget a **Bérebadó** 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 **Bérló** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérebadó** által megállapított bankszámlára **3 havi bruttó bérleti díjnak és társasházi közös költségnek megfelelő .....- Ft összegű óvadékot megfizetett.**
25. A **Bérebadó** az óvadékot a **Bérló** által meg nem fizetett bérleti díj, társasházi közös költség, közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártérítés kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérló** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérló** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérebadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni. A Bérebadó által gyakorolható kielégítési jog nem zárja ki a Bérebadó azon jogát, hogy az óvadék összegét meghaladó kárát érvényesítse a Bérlóvel szemben.
26. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérebadónak** történő dokumentált visszaadását követő 60 napon belül visszajár a **Bérlónek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka – beleértve a közműszolgáltatók felé fizetendő díjakat is – és a Bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérebadónak**. Bérló e körben köteles a közműszolgáltatóktól kért igazolással hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a közműszolgáltatók felé tartozása nem áll fenn. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlónek** az Önkormányzat, vagy a **Bérebadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérebadó** az óvadékösszegéből levonhatja. Amennyiben a Bérlónek 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 Bérebadóval szemben történő igényérvényesítése esetén a tartozásba beszámítható.
27. A **Szerződő Felek** az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a befizetett óvadék összege nem kamatozik, a Bérló az óvadék összegének visszafizetési kötelezettségével szemben saját tartozása vonatkozásában beszámítással nem élhet, az óvadék nem „lelakható”.

## VII. Bérló 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 tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. **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 nyugalmát 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 nyugalmát 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 engedélyek (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.) elvégzéséről 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 pénzüsszeg 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 egyezők arattal 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
- 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,
  - a helyiség /a helyiséget érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
  - 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:
- Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
  - Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
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 Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
  - A Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
  - A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
  - A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a Szolgáltatások nevére történő átírását, valamint nem köti meg a Bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő

határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

- e) A Szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltató részére nem fizeti meg.
  - f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
  - g) A Bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
  - h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
  - i) A Bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
  - j) A Bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
  - k) A Bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felelő 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 állapotfelvételt és helységelejtárt, 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 ingatlan, 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 igénnyel 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

szződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a Bérló az ingóságok tulajdonjogát felhagyták, 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 szállítják 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 meghírusulási 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 Bérleti 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 Bérleti Szerződés teljesítése érdekében egymással együttműködnek, a jelen Bérleti Szerződést teljesítését érintő minden tényről vagy körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják.
72. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerződés teljesítését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, úgy a Felek kötelesek együttműködni a Bérleti Szerződés teljesíthetősége és a körülmények elhárítása érdekében és Felek kötelesek egymással tárgyalni a jelen Bérleti 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 bérleti 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 bérleti 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 bérleti 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 Bérlemény 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 vagyonról 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 költségének 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 tételes műszaki leírást és költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda **megkötí a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése,** és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után (amit a bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgy hónapban 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/m<sup>2</sup> teher elviselésére)
5. hővesztesség csökkentése érdekében történő szakszerű beavatkozások (pl.: utólagos hőszigetelés készítése, hőmegtartást segítő vakolat, stb.), amelyek eredményeként jelentkező megtakarítások számításal igazolásra kerülnek (energetikai besorolás legalább egy értékkel javul)
6. külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek, stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbak, 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. fűtés korszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörü berendezésekkel), vagy teljesen új fűtés kiépítése, ide értve az esetlegesen szükséges kéménybélelést 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

