

VH/1-30/2026

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

7.  
.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

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

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadás útján történő hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester  
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

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

Melléklet: 1. számú melléklet: Állapotfelmérési jegyzőkönyv  
2. számú melléklet: Pályázati felhívás

Érkezett:	Szám:	
2026 APR 23.	02/133-8/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2db	Rame	ea

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi számú 294 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti és pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség földszinti 242 m<sup>2</sup> alapterületű részének (a továbbiakban: helyiségrész) pályázat útján történő hasznosítására teszek javaslatot jelen előterjesztésben.**

A 36704/0/A/3 helyrajzi számú földszinti helyiségből van egy lejárta a 36704/0/A/2 helyrajzi számú 144 m<sup>2</sup> alapterületű, pincszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségbe. Ezt a pincehelyiséget és a tárgyi helyiség 52 m<sup>2</sup>-es pincszinti részét a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal használja irattár céljára, amit a Társasház felől közelítenek meg.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 31 db albetét található, amelyből 3 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. A helyiségrész forgalmi értéke 25 millió Ft feletti.

A helyiségrész (vízórás) közös költsége 38.962 Ft /hó.

A helyiségrész a Nagykörút vonalán, frekvenciált városi környezetben található, jelentős gyalogos- és gépjárműforgalommal. Utcai portállal rendelkezik, sarokelhelyezkedése és közvetlen utcai megközelíthetősége kedvező kereskedelmi hasznosítási lehetőségeket biztosít.

A bejáratú ajtó faszerkezetű, nagy üveg portállal rendelkezik, a másik bejáratú ajtó fém biztonsági ajtó, jó állapotú. A helyiségrész ablakai faszerkezetűek, nagy üvegportállal rendelkeznek. Az üzlettér, WC, illetve a konyha padlózata járólappal burkoltak, néhol kopott, illetve sérültek. A többi helyiség alzata padlószőnyeggel fedett, az üzlet térben hiányos, cseréje szükséges. A falakon használatból eredő elkoszolódások, a konyhában a sarokban aktív vizesedés látható az alsó traktusban. Tisztasági festés ajánlott. A helyiségrész teljes területén álmennyezet van, néhol sérült, illetve kisebb kiszáradt vizesedés nyomai láthatók. A helyiségrész légkondicionált. Fűtését 1 db ipari gázkazán biztosítja, 15 db radiátor segítségével. Vízvételi lehetőség, illetve elektromosáram biztosított a bérleményben. A sarki homlokzaton (amely a helyiségben 5 m<sup>2</sup> területet foglal el) egy OTP ATM található, amely a lakossági igények kiszolgálása miatt maradt meg.

Ezért az OTP Nyrt. havi nettó 13.572, - Ft + ÁFA azaz bruttó 17.236, - Ft bérleti díjat fizet. Amennyiben a nyertes pályázó igényli, az OTP Zrt-vel kötött határozatlan idejű bérleti szerződés felmondásra kerül. Ez bevétel kiesést nem fog eredményezni, mivel az eddigi érdeklődések alapján az erre a területre befolyó bérleti díj összege meghaladja az OTP Zrt. által jelenleg fizetett bérleti díj összegét.

A pályázati felhívásban javasolt kötelező feladatként megjelölni (egyeztetést követően) a portálszerkezet javítását, melynek költsége bérbeszámítás útján térítésre kerülhetne.

ÉRKEZETT

2026 APR 23.

114-69  
12

A helyiség 2024. december 13. napján került vissza az Önkormányzat birtokába. A helyiség ajánlása több alkalommal megtörtént és érdeklődés is van rá, csak a 36704/0/A/2 és a 36704/0/A/3 számú ingatlanok műszaki különválasztása miatt és a pinceszinti rész Polgármesteri Hivatal részére történő átadása miatt pályázat kiírására még nem volt lehetőség, azonban a 2025. évben ideiglenes hasznosításra már sor került. A környező területen vegyes funkciójú kereskedelmi és szolgáltató egységek működnek, amelyek hozzájárulnak a terület gazdasági aktivitásához.

Tekintettel arra, hogy a helyiségrész frekventált elhelyezkedésű, utcai portállal rendelkező sarokhelyiség, indokolt olyan bérlő kiválasztása, amely nemcsak gazdasági szempontból, hanem a környék kereskedelmi és városképi minősége szempontjából is értéket teremt. Ennek érdekében javasolt a helyiségrész bérbeadására vonatkozóan kétlépcsős pályázati eljárás lefolytatása. Bérbeadás során ezzel az eljárással még nem próbálkoztunk, jelen ingatlan esetében azonban pilot jelleggel megteszük.

### 1. pályázati szakasz – szakmai üzlethasznosítási koncepció benyújtása

Ezen szakaszban a pályázók üzlethasznosítási koncepciót nyújtanak be.

A koncepciónak különösen az alábbi elemeket kell tartalmaznia:

- a tervezett tevékenységi kör bemutatása
- az üzlet működési koncepciója
- a célközönség meghatározása
- az üzlet arculatának és portálhasználatának rövid bemutatása
- a működés várható nyitvatartási rendje
- esetleges beruházási vagy felújítási elképzelések

Az értékelés során különösen fontos szempontok:

- a tevékenység illeszkedése a környék kereskedelmi struktúrájához
- a koncepció minősége és működőképessége, referenciák
- a környező lakókörnyezetre gyakorolt várható hatások
- a portál és az utcakép minőségi megjelenése, esetlegesen a közeljövőben megújuló Nagykörút arculatának megfelelése.

A szakmai értékelést követően legalább 75 pontot elérő ajánlattevők vehetnek részt a második pályázati szakaszban.

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

<b>Üzleti koncepció (maximum 40 pont)</b>		
<i>A vállalkozás háttere</i>		
	A vállalkozás üzleti eredménye nagyon hullámzó, az utóbbi 5 évből több évben sem volt érdemi eredménye, a tőkéje alacsony	<b>0</b>
	A vállalkozás üzleti eredménye hullámzó, de összességében pozitív képet mutat, illetve	<b>5</b>
	A vállalkozás legalább 5 éve nyereségesen működik, pénzügyi háttere stabil, tőkeerős	<b>10</b>
	<i>A vállalkozás mögött tőkeerős tulajdonos vagy franchise partner áll, aki adott esetben képes megsegíteni a bérlőt vagy belépni helyébe a bérleti szerződésbe</i>	<b>5</b>
<i>Üzleti terv (10-15 mondatos összefoglaló a főbb mutatókról)</i>		
	Az üzleti tervben bemutatott adatok nagyon hiányosak, azok alapján jelentős a hosszú távú fenntarthatóság kockázata	<b>0</b>
	Az üzleti tervben vannak bizonytalanságok, nem ad választ sok kérdésre, de a bemutatott adatok alapján működőképésnek látszik.	<b>5</b>
	Az üzleti terv kellően átgondoltnak tűnik, feltárja a kockázatokat de a lehetőségeket is. Ezek alapján a tervezett tevékenység hosszú távon működőképésnek látszik.	<b>10</b>
<i>A tervezett tevékenység</i>		

	A bemutatott koncepció alapján egy átlagos tevékenység képe körvonalazódik	2
	A tervezett tevékenység nem tekinthető egyedinek, de a bemutatott koncepció alapján izgalmas színpoltja lehet a Körútnak	6
	A tervezett tevékenység kimondottan egyedi, a József körúton új színpoltként jelenne meg, hozzájárulna a Körút presztízsének növeléséhez	10
	A bemutatott koncepció látványelemeket is tartalmaz, melyek valóban átgondolt, megalapozott elképzelést mutatnak	5
<b>Üzemeltetési koncepció (maximum 30 pont)</b>		
<i>Áruszállítás</i>		
	Naponta több alkalommal, nagy méretű járművekkel is a hajnali órákban is, mely zavarhatja a lakókat és/vagy ételfutárokkal is rendszeres szállítás történik	0
	Napi áruszállítás, jellemzően kisebb, 3,5 tonna alatti járművekkel, döntően munkaidőben, de előfordulhat alkalmanként munkaidőn kívüli	5
	Nem jellemző a napi szállítás, a lakók nyugalma zavaró időpontban egyáltalán nem történik áruszállítás	10
<i>Hulladékkezelés</i>		
	Hetente nagy mennyiségű hulladék keletkezik, várhatóan sok konténer jelenik meg a közterületen az ürítési időpontokban	0
	Sok hulladék keletkezik, de megoldható a keletkezett hulladék tárolása, illetve esetei elszállíttatása	5
	Viszonylag kevés hulladék keletkezik, mely bérleményen belül szelektíven gyűjthető és tárolható, elszállítása ugyancsak szelektíven történik	10
<i>Zajhatás, közterülethasználat</i>		
	A tervezett tevékenység esetenként jelentős zajhatással vagy egyéb zavaró tényezővel járhat, amely adott esetben a helyiség előtti közterületre is kiterjedhet (pl. kocsmá, dohányzás)	0
	A tevékenység alkalmanként kisebb zajhatással jár, mely szigeteléssel kezelhető, illetve a közterület használat során is csak elvétve léphet fel zavaró tényező	5
	A tervezett tevékenység zajhatás és közterülethasználat szempontjából egyáltalán nem tűnik problémásnak	10
<b>Felújítás (maximum 30 pont)</b>		
<i>Homlokzati nyílászárók felújításának műszaki tartalma</i>		
	Felületkezelést vállal	3
	A felületkezelésen kívül az esetleges hibák szakszerű javítása is megtörténik	10
<i>Saját erőből elvégzendő felújítások / átalakítások (bérbeszámítási igény nélkül, kizárólag a helyiség műszaki tartalmának javítása érdekében)</i>		
	nem vállal saját erőből felújítást	0
	nettó 5 millió Ft költséget el nem érő költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	3
	nettó 5-10 millió Ft közötti költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	5

	nettó 10 millió Ft-ot meghaladó költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>10</b>
<i>Bérbeszámítással elvégzendő felújítások / átalakítások</i>		
	portálfelújítással együtt nettó 20 millió Ft-ot el nem érő költségű felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>3</b>
	portálfelújítással együtt nettó 20-30 millió Ft közötti költségű felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>6</b>
	portálfelújítással együtt nettó 30 millió Ft-ot meghaladó költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>10</b>
<b>Referenciák (maximum 20 pont)</b>		
<i>Meglévő referenciaüzletek száma</i>		
	Nem rendelkezik referenciaüzlettel	<b>0</b>
	A tervezett funkciótól eltérő funkciójú referencia üzlethelyiséggel rendelkezik	<b>5</b>
	Egy, a tervezett funkcióhoz hasonló funkciójú üzlethelyiséggel rendelkezik	<b>10</b>
	Több, a tervezett funkcióhoz hasonló funkciójú üzlethelyiséggel is rendelkezik	<b>15</b>
<i>Referenciaüzletek múltja</i>		
	kevesebb, mint 2 éve működik a legrégebbi referencia üzlet	<b>1</b>
	Legalább 2, de kevesebb, mint 5 éves múltra tekint vissza a legrégebbi referenciaüzlet	<b>3</b>
	Legalább 5 éves múltra tekint vissza a legrégebbi referenciaüzlet	<b>5</b>
<b>Szerződéses feltételek (maximum 20 pont)</b>		
<i>Bérleti szerződés hossza</i>		
	5 év vagy annál rövidebb	<b>3</b>
	5 évnél hosszabb, de legfeljebb 10 év	<b>5</b>
	10 évnél hosszabb	<b>10</b>
<i>Bérleti díj mentes időszak a felújítás idejére</i>		
	6 hónapot meghaladó, de legfeljebb 1 év bérleti díj mentes időszak	<b>3</b>
	Legfeljebb 6 hónap bérleti díj mentes időszak	<b>5</b>
	Nem kér bérleti díj mentes időszakot	<b>10</b>
<b>Egyéb szempontok (maximum 15 pont)</b>		
	Józsefváros kártya elfogadása	<b>5</b>
	Akadálymentes megközelíthetőség	<b>5</b>
	Kerületi vállalkozás	<b>5</b>

## 2. pályázati szakasz – bérleti díj licit

Ebben a szakaszban a pályázók a meghatározott minimális bérleti díjról induló nyilvános elektronikus licit keretében tesznek ajánlatot a bérleti díj mértékére.

A bérleti szerződés megkötésére azzal a pályázóval kerül sor, aki

- az első szakaszban szakmailag elfogadott üzlethasznosítási koncepciót nyújtott be, és
- a második szakaszban a legmagasabb bérleti díjat ajánlotta.

A kétlépcsős pályázati rendszer alkalmazása lehetővé tenné, hogy az önkormányzat:

- biztosítsa a frekventált elhelyezkedésű üzlethelyiség **minőségi hasznosítását**,
- elkerülje a kizárólag bérleti díj alapú kiválasztásból fakadó kedvezőtlen funkciókat,
- ugyanakkor a versenyeztetés révén **piaci szintű bérleti díjat** érjen el.

Ez a rendszer lehetőséget teremt arra is, hogy az önkormányzat **pilot jelleggel új üzlethelyiség-hasznosítási módszert** alkalmazzon a frekventált elhelyezkedésű önkormányzati ingatlanok esetében, amely a VATERA rendszeren keresztül a nyertes bruttó bérleti díj ajánlat 30%-nak megfelelő összegben megvalósítható.

A helyiségrész 15/2023. (II.23.) Kt. határozat szerinti számított bérleti díja 629.200, - Ft/hó + ÁFA. A minimális bérleti díjat a számított bérleti díj 150 %-án, de az egyszerűség kedvéért 1.000.000, - Ft/hó + ÁFA összegre kerekítve javaslom meghatározni.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A helyiségrész bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeit. A bérleti díjból származó bevétel mértéke a pályázati eljárás második szakaszában lefolytatott licit eredményétől függ, ugyanakkor a meghatározott minimális bérleti díj figyelembevételével az önkormányzat részére éves szinten várhatóan jelentős bevétel realizálható. A kétlépcsős pályázati eljárás alkalmazása lehetőséget teremt arra, hogy a frekventált elhelyezkedésű ingatlan esetében a piaci verseny révén az önkormányzat a minimális bérleti díjnál kedvezőbb bérleti díjat érjen el. A bérbeadás esetén csökkenne továbbá az Önkormányzat közös költség fizetési terhe. Bérbeadás esetén a helyiségek állaga sem romlana tovább, a bérlő gondoskodik a helyiség állagának javításáról és szinten tartásáról.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

#### **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

#### **Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága**

#### **... /2026. (IV. 28.) számú határozata**

#### **a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadás útján történő hasznosításáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi számú 294 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség földszinti 242 m<sup>2</sup> alapterületű részének nyilvános, kétfordulós, pályázat útján történő bérbeadásához;**
- 2.) **elfogadja az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti pályázati felhívást;**
- 3.) a beérkezett pályázatok elbírálására értékelő bizottságot állít fel, amelynek tagjainak felkéri:
  1. Sátyl Balázs alpolgármestert
  2. Gutjahr Zsuzsanna önkormányzati képviselőt, a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elnökét
  3. Rádai Dániel alpolgármestert
  4. (Bizottsági ülésen kerül megjelölésre)
- 4.) **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1. pont szerinti helyiségek bérbeadásáról szóló versenyeztetési eljárás lebonyolítására a 2. pont szerinti pályázati felhívás alapján, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé.**

Felelős: polgármester

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


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

Budapest, 2026. április 22.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL. 

JOGI KONTROLL: 

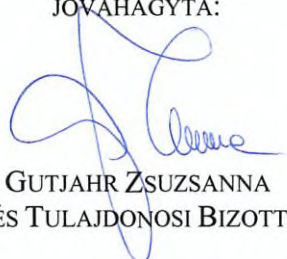
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

# ELLENŐRZÉSI JEGYZŐKÖNYV

Jegyzőkönyv a rendkívüli és tervszerű bérleményellenőrzésről, amely készült a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által.

## ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

<b>Helyszín (ingatlan címe):</b>	József krt. 53 Pi./Fsz. UZ/2
<b>Helyrajzi szám:</b>	36704/A/3
<b>Bérlemény típusa:</b>	Helyiség
<b>Az ingatlanhasználó neve:</b>	Üres
<b>Dátum:</b>	2026.03.09
<b>Az ellenőrzés oka:</b>	bérlemény ellenőrzés

**Általános megjegyzések:** Bérlemény ellenőrzés pályázati kiírás okán

## A BÉRLEMÉNY FŐ PARAMÉTEREI

<b>Lakás / helyiség mérete (nm):</b>	293.94
<b>Szerződés szerinti komfortfokozat:</b>	Nem besorolható
<b>Ellenőrzött komfortfokozat:</b>	nem besorolt
<b>Egész szobák száma (összesen):</b>	Nincs egész szoba
<b>Félszobák száma (összesen):</b>	Nincs félszoba
<b>Fűtés módja:</b>	gáz
<b>Bérlemény műszaki állapota:</b>	közepes
<b>Funkció:</b>	-
<b>Elhelyezkedés:</b>	UCH+UCP

# ALBÉRLETBE ADÁS, BEFOGADÁS

**Nem történt albérletbe adás**

**Nem történt befogadás**

**A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megjegyzések:** A bejárati ajtó a József körútról nyílik faszerkezetű.

Az előtérben kapott elhelyezést az OTP ATM berendezése.

Az üzlettér üvegezett tolóajtóval elválasztva az előtértől. Az üzlettér részben járólappal, részben padlószőnyeggel borított. Az üzlettér álmennyezettel fedett, melyben elhelyezésre került a helyiség légkezelő berendezése és hálózata. A fűtését a helyiségnek a pincei Buderus tip. kazán biztosítja, radiátor hőleadókkal. Ez a kazán csak a földszinti helyiséget fűti. A helyiség hátsó bejárata biztonsági ajtó, mely zsilip rendszerű. Ezen bejárat mellett kétoldalon 2 db mellékhelyiség található.

**Berendezési tárgyak felsorolása:**1 db Buderus kazán

16 db radiátor

2 db komplett wc

2 db mosdó csapteleppel

1 db beépített konyhabútor

## ÁTALAKÍTÁSOK, KOMFORTOSÍTÁS, HASZNÁLAT

<b>A lakás / helyiség tisztasága:</b>	megfelelő
<b>A bérleményben rongálás, meghibásodás, káreset történt:</b>	Nem
<b>A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok vannak és a tapasztaltak a közegészségügyet veszélyeztetik:</b>	Nem

**Nem történt komfortosítás**

**Nem történt egyéb átalakítás**

**A bérleményben nem történt rongálás, meghibásodás, káreset**

**A lakásban (helyiségben) kártékony vagy nagyszámú vagy lakásban nem tartható állatok nincsenek**

## FOTÓK A BÉRLEMÉNYRŐL





A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:07



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:07



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08



A kép a J6K Zrt. tulajdona - József krt. 53. Pf. 1/52. 1072 - 2026.03.09. 13:08

## A BÉRLEMÉNYBEN TALÁLHATÓ MÉRŐÓRÁK

TÍPUS	GYÁRI SZÁM	ÓRAÁLLÁS	FOTÓ
VILLANYÓRA	9902664004	12445	
VÍZÓRA	523802945	Nem megállapítható	Nincs kép
GÁZÓRA	Nincs		
HŐMENNYISÉGMÉRŐ	Nincs		

## A JEGYZŐKÖNYV LEZÁRÁSA

Egyéb megjegyzések: -

Az ingatlanhasználó adatai:

<b>Név:</b>	Üres
<b>Értesítési címe:</b>	
<b>E-mail címe:</b>	
<b>Telefonszáma:</b>	

**A fenti jegyzőkönyv tartalmát elolvastam, értelmeztem, az mindenben megfelel a valóságnak.**

**A bérlő / használó az aláírást megtagadta. A megtagadás oka:** Üres

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselőtestületében eljáró JGK Zrt. nevében:

---

**Boóz Károly**

-

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

2. sz. melléklet

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (IV. 28.) számú határozata alapján nyilvános, kétfordulós pályázatot hirdet a **Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám** alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 242 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti részének bérbeadására.

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

## 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, kétfordulós pályázat

**A pályázat célja:**

Bérbeadás

**Jogviszony jellege:**

Határozott idejű (legfeljebb 15 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően (a bérlő kérelmére, egyszer, maximum 5 évre) a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

**Marketinganyagok, képek:**

<https://jgk.hu/property/jozsef-korut-53/>

**A helyiség megtekinthető:**

**2026. - 2026. között, melyhez előzetes időpontegyeztetés szükséges**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Helyiséggazdálkodási Iroda  
(1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35., +361-216-6962)  
Hétfő: 13<sup>30</sup> – 18<sup>00</sup>, szerda: 8<sup>00</sup> – 12<sup>00</sup>, 13<sup>00</sup> – 16<sup>30</sup>, péntek: 8<sup>00</sup> – 11<sup>30</sup>)

**A pályázattal kapcsolatban további információ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

**kérhető:**

Vagyonhasznosítási Igazgatóság

Helyiséggazdálkodási Iroda Tel.: +36-20-244-0170

**I. forduló:**

**szakmai üzlethasznosítási koncepció benyújtása**

**A koncepció benyújtásának határideje:**

**2026.**

**A pályázat benyújtásának módja:**

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

**A pályázat bontásának várható időpontja:**

**2026.**

**A pályázatok bontásának helye:**

1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35.

Az ajánlattevő a pályázat bontásán jelen lehet, de az ajánlattevők számától függően hosszabb időt is igénybe vehet.

**II. forduló:**

**elektronikus bérleti licit**

**Az ajánlati biztosíték összege:**

1.000.000,- Ft + ÁFA = **1.270.000 Ft**

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 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 ingatlan:**

**Címe:** Budapest VIII. kerület, József krt. 53.

**Alapterülete:** 242 m<sup>2</sup>

**Minimális nettó bérleti díj:** 1.000.000,- Ft/hó + ÁFA

**Fizetendő közösköltség összege:** 38.962,- Ft/hó + ÁFA

**Közművek:** villany: van, gáz: van, víz: van

**A helyiségben végezhető tevékenység:** Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékterem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center stb.), kizárólag raktározás és csomagautomata szolgáltatás tevékenységek végzésére vonatkozóan.

**Bérbevétel időtartama:** határozott idő, legfeljebb 15 év

(a bérlet időtartama a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően (a bérlő kérelmére, egyszer, maximum 5 évre) a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.)

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

A helyiség a jelenlegi (megtekintéskori) állapotban kerül hasznosításra. A leendő bérlőnek a helyiségben található elektromos- és gázhálózatok, valamint a kapcsolódó berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia és szükség esetén azok javítását vagy cseréjét dokumentáltan el kell végeztetnie a használatbavétel előtt.

Kiíró vállalja, hogy amennyiben a nyertes pályázó igényli, akkor a pályázat eredményhirdetését követő 90 napon belül felmondja a helyiségben található ATM bérleti szerződését. Pályázónak az erre vonatkozó igényét a pályázati anyagban kell jeleznie. A nyertes pályázó köteles a bérleti szerződés hatályba lépését követő 1 éven belül a helyiség utcai portáljait felújítani oly módon, hogy azok a bérlet időtartamának lejártakor is megfelelő állapotban legyenek. A portálok felújításához a bérbeadó bérbeszámítással biztosítja a hozzájárulást.

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

**Kiíró kiköti, hogy a pályázat érvényességének feltétele a pályázati felhívásban 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 vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a jelen felhívás 1. pontjában megjelölt nem lakás céljára szolgáló helyiségrészt adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére.

A pályázat jellege: nyilvános kétfordulós pályázat

I. forduló: szakmai üzlethasznosítási koncepció benyújtása

## II. forduló: versenytárgyalás

A versenyeztetési eljárás második fordulójában az első fordulóban legalább 75 pontot elérő ajánlattevő vehet részt. A versenyeztetési eljárás II. fordulójában a licitet a Kiíró elektronikus úton bonyolítja le, amelynek módjáról, idejéről és egyes további feltételeiről a meghívóban tájékoztatja az érvényes üzlethasznosítási koncepciót benyújtókat.

A pályázat Bonyolítója a benyújtott szakmai üzlethasznosítási koncepció alapján legalább 75 pontot elérő ajánlattevőket kiértéskíti a II. fordulóban való részvételtől, ahol ajánlattevőknek lehetőségük van a fizetendő bérleti díjra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitáláshoz az ajánlattevőnek a Bonyolító által küldött felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott időponttól kezdődően be tud kapcsolódni az árverésbe. Az induló minimális nettó bérleti díj 1.000.000, - Ft, a licitlépcső nettó 10.000, - Ft, azaz tízezer forint. Negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

Az elektronikus árverésről a Vatera.hu oldalról kinyerhető jegyzőkönyv készül.

A pályázat lezárását követően az értékelési jegyzőkönyv és a licit során kialakult nettó bérleti díj alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására.

**Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 15 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos által egyszer, maximum 5 évre 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.

Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díj és közös költség összegével megegyező összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő 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. A tulajdonosi hozzájárulás nem pótolja a felújításhoz/átalakításhoz szükséges egyéb engedélyeket és hozzájárulásokat, melyek beszerzése a bérlő feladata. A helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

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

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

### **4. A pályázaton történő részvétel feltételei**

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- legalább 6 hónapja bejegyzett és működő**, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, gazdasági társaság, adószámot magánszemély vagy egyéni vállalkozó
- az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (a megadott bankszámlaszámra) beérkezik.
- az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát - kizárólag elektronikus úton - benyújtja.  
(Az ajánlat(ok) esetleges módosítására az ajánlat(ok) leadásának határidejéig van lehetőség.)

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

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

### Az ajánlattevőknek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyenrel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell 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 vagyonról 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.
- h.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy kéri-e a Bérbeadótól a helyiségben található OTP bankautomatára (ATM) vonatkozó bérleti szerződés felmondását, az ATM megszüntetését.

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

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

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

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

### Az üzlethasznosítás koncepció tartalmi követelményei:

A pályázó köteles legalább 6.000 karakter terjedelemben bemutatni a tervezett üzlethasznosítási koncepciót. Az üzleti tervvel kapcsolatban pályázó nem köteles pontos számokat megadni, de egy reális intervallumban be kell mutatnia a tervezett beruházások nagyságrendjét (a helyiség műszaki állapotának növelésére fordított összegben felül a tevékenység folytatásához szükséges eszközök és berendezések költségeit is) a bevételek és a kiadások összetételét, a bevételek és kiadások várható nagyságrendjét (elegendő összesített adatot megadni egy olyan intervallumban, amelybe a bevétel és kiadás nagy valószínűséggel esni fog) és minden olyan adatot, amely a tervezett tevékenység hosszú távú stabil működését alátámasztja. Ki kell térni a tevékenység során várhatóan foglalkoztatni tervezett létszámra (fő- és részmunkaidős alkalmazottak számára), a nyitást követő felfutási időszakra, a kezdeti időszak költségeinek finanszírozására, annak fedezetére.

Az üzleti terven felül részletesen be kell mutatni a tervezett üzemeltetés főbb szempontjait, de különösen az áruszállítás gyakoriságát és módját, a hulladékkezelést és szállítást, az esetleges zajos tevékenységet (ide értve a beépíteni tervezett gépészeti berendezések és eszközök várható zajhatását is). Ugyancsak be kell mutatni az ajánlattevő által az ingatlanon elvégezni kívánt felújításokat, megjelölve azt a nagyságrendi összeget is, amelyet bérbeszámítással kíván megteríteni a bérbeadóval.

A referenciák tekintetében Kíró elfogadja pályázó tulajdonosi érdekkörébe tartozó más vállalkozásokban működtetett egységeket is, de nem lehet referenciaként bemutatni egy franchisehoz tartozó, más vállalkozás által működtetett egységet.

A fentiekén túlmenően a szakmai üzlethasznosítási koncepcióban ki kell térni minden egyéb olyan szempontra, amely a jelen pályázati felhívás 11. pontjában ismertetett pontozótábla alapján elbírálásra kerülhet.

**Az ajánlattevő által benyújtott szakmai üzlethasznosítási koncepció a leendő bérleti szerződés mellékletében is rögzítésre kerül. Az ajánlattevő által az ajánlatban foglalt vállalkozások későbbi nem teljesítését a bérbeadó szerződésszegésnek tekintheti.**

## **6. Az ajánlat formai követelményei**

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

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

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

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

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

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a 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 Kíró az ajánlatok bírálatára vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

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

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

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

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

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

### **9. A pályázatok „bontása” / összesítése:**

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

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

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

### **10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei**

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
- f.) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
- g.) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
- h.) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
- i.) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
- j.) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- k.) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.
- l.) az ajánlat benyújtására nem magyar nyelven kerül sor.
- m.) az I. fordulóban benyújtásra kerülő szakmai üzlethasznosítási koncepciója nem éri el a 75 pontot

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 pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a liciten résztvevők körét. A pályázat Bonyolítója a benyújtott szakmai üzlethasznosítási koncepció alapján legalább 75 pontot elérő ajánlattevőket kiértékelve a II. fordulóban való részvételtől, ahol ajánlattevőknek lehetőségük van a fizetendő bérleti díjra licit formájában újabb ajánlatot, ajánlatokat tenni. A licit elektronikus úton, a vatera.hu oldalon történik. A licitáláshoz az ajánlattevőknek a Bonyolító által küldött felhívás után regisztrálnia szükséges, majd a megadott időponttól kezdődően be tud kapcsolódni az árverésbe. Az induló minimális nettó bérleti díj 1.000.000, - Ft, a licitlépcső nettó 10.000, - Ft, azaz tízezer forint. Negatív licit nem lehetséges. A versenytárgyalás nyertese az az ajánlattevő, aki a legmagasabb összeget ajánlja.

A pályázat lezárását követően az értékelési jegyzőkönyv és a licit során kialakult nettó bérleti díj alapján a Bonyolító javaslatot tesz a Kiíró részére a pályázat eredményének megállapítására. A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak az árveréstől 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 szakmai üzlethasznosítási koncepció pontozása, szempontjai (a pontozás tól-ig skálán értelmezendő, melynek közép és végpontjai szerepelnek az alábbi szempontrendszerben):

<b>Üzleti koncepció (maximum 40 pont)</b>		
<i>A vállalkozás háttere</i>		
	A vállalkozás üzleti eredménye nagyon hullámzó, az utóbbi 5 évből több évben sem volt érdemi eredménye, a tőkéje alacsony	<b>0</b>
	A vállalkozás üzleti eredménye hullámzó, de összességében pozitív képet mutat, illetve	<b>5</b>
	A vállalkozás legalább 5 éve nyereségesen működik, pénzügyi háttere stabil, tőkeerős	<b>10</b>
	<i>A vállalkozás mögött tőkeerős tulajdonos vagy franchise partner áll, aki adott esetben képes megsegíteni a bérlőt vagy belépni helyébe a bérleti szerződésbe</i>	<b>5</b>
<i>Üzleti terv (10-15 mondatos összefoglaló a főbb mutatókról)</i>		
	Az üzleti tervben bemutatott adatok nagyon hiányosak, azok alapján jelentős a hosszú távú fenntarthatóság kockázata	<b>0</b>
	Az üzleti tervben vannak bizonytalanságok, nem ad választ sok kérdésre, de a bemutatott adatok alapján működőképesnek látszik.	<b>5</b>
	Az üzleti terv kellően átgondoltnak tűnik, feltárja a kockázatokat de a lehetőségeket is. Ezek alapján a tervezett tevékenység hosszú távon működőképesnek látszik.	<b>10</b>
<i>A tervezett tevékenység</i>		
	A bemutatott koncepció alapján egy átlagos tevékenység képe körvonalazódik	<b>2</b>
	A tervezett tevékenység nem tekinthető egyedinek, de a bemutatott koncepció alapján izgalmas színfoltja lehet a Körútnak	<b>6</b>
	A tervezett tevékenység kimondottan egyedi, a József körúton új színfoltként jelenne meg, hozzájárulna a Körút presztízsének növeléséhez	<b>10</b>
	A bemutatott koncepció látványelemeket is tartalmaz, melyek valóban átgondolt, megalapozott elképzelést sugallnak	<b>5</b>

<b>Üzemeltetési koncepció (maximum 30 pont)</b>		
<i>Áruszállítás</i>		
	Naponta több alkalommal, nagy méretű járművekkel is a hajnali órákban is, mely zavarhatja a lakókat és/vagy ételfutárokkal is rendszeres szállítás történik	<b>0</b>
	Napi áruszállítás, jellemzően kisebb, 3,5 tonna alatti járművekkel, döntően munkaidőben, de előfordulhat alkalmanként munkaidőn kívüli	<b>5</b>
	Nem jellemző a napi szállítás, a lakók nyugalma zavaró időpontban egyáltalán nem történik áruszállítás	<b>10</b>
<i>Hulladékkezelés</i>		
	Hetente nagy mennyiségű hulladék keletkezik, várhatóan sok konténer jelenik meg a közterületen az ürítési időpontokban	<b>0</b>
	Sok hulladék keletkezik, de megoldható a keletkezett hulladék tárolása, illetve esetei elszállíttatása	<b>5</b>
	Viszonylag kevés hulladék keletkezik, mely bérleményen belül szelektíven gyűjthető és tárolható, elszállítása ugyancsak szelektíven történik	<b>10</b>
<i>Zajhatás, közterülethasználat</i>		
	A tervezett tevékenység esetenként jelentős zajhatással vagy egyéb zavaró tényezővel járhat, amely adott esetben a helyiség előtti közterületre is kiterjedhet (pl. kocsmá, dohányzás)	<b>0</b>
	A tevékenység alkalmanként kisebb zajhatással jár, mely szigeteléssel kezelhető, illetve a közterület használat során is csak elvétve léphet fel zavaró tényező	<b>5</b>
	A tervezett tevékenység zajhatás és közterülethasználat szempontjából egyáltalán nem tűnik problémásnak	<b>10</b>
<b>Felújítás (maximum 30 pont)</b>		
<i>Homlokzati nyílászárók felújításának műszaki tartalma</i>		
	Felületkezelést vállal	<b>3</b>
	A felületkezelésen kívül az esetleges hibák szakszerű javítása is megtörténik	<b>10</b>
<i>Saját erőből elvégzendő felújítások / átalakítások (bérbeszámítási igény nélkül, kizárólag a helyiség műszaki tartalmának javítása érdekében)</i>		
	nem vállal saját erőből felújítást	<b>0</b>
	nettó 5 millió Ft költséget el nem érő költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>3</b>
	nettó 5-10 millió Ft közötti költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>5</b>
	nettó 10 millió Ft-ot meghaladó költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>10</b>
<i>Bérbeszámítással elvégzendő felújítások / átalakítások</i>		
	portálfelújítással együtt nettó 20 millió Ft-ot el nem érő költségű felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>3</b>
	portálfelújítással együtt nettó 20-30 millió Ft közötti költségű felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>6</b>

	portálfelújítással együtt nettó 30 millió Ft-ot meghaladó költségű belső felújítás, mely kiterjed akadálymentesítésre, vizesblokkokra, világításra, stb.	<b>10</b>
<b>Referenciák (maximum 20 pont)</b>		
	<i>Meglévő referenciaüzletek száma</i>	
	Nem rendelkezik referenciaüzlettel	<b>0</b>
	A tervezett funkciótól eltérő funkciójú referencia üzlethelyiséggel rendelkezik	<b>5</b>
	Egy, a tervezett funkcióhoz hasonló funkciójú üzlethelyiséggel rendelkezik	<b>10</b>
	Több, a tervezett funkcióhoz hasonló funkciójú üzlethelyiséggel is rendelkezik	<b>15</b>
	<i>Referenciaüzletek múltja</i>	
	kevesebb, mint 2 éve működik a legrégebbi referencia üzlet	<b>1</b>
	Legalább 2, de kevesebb, mint 5 éves múltra tekint vissza a legrégebbi referenciaüzlet	<b>3</b>
	Legalább 5 éves múltra tekint vissza a legrégebbi referenciaüzlet	<b>5</b>
<b>Szerződéses feltételek (maximum 20 pont)</b>		
	<i>Bérleti szerződés hossza</i>	
	5 év vagy annál rövidebb	<b>3</b>
	5 évnél hosszabb, de legfeljebb 10 év	<b>5</b>
	10 évnél hosszabb	<b>10</b>
	<i>Bérleti díj mentes időszak a felújítás idejére</i>	
	6 hónapot meghaladó, de legfeljebb 1 év bérleti díj mentes időszak	<b>3</b>
	Legfeljebb 6 hónap bérleti díj mentes időszak	<b>5</b>
	Nem kér bérleti díj mentes időszakot	<b>10</b>
<b>Egyéb szempontok (maximum 15 pont)</b>		
	<i>Józsefváros kártya elfogadása</i>	<b>5</b>
	Akadálymentes megközelíthetőség	<b>5</b>
	Kerületi vállalkozás	<b>5</b>

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

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

## **13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei**

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

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

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

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

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 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 Kiíró 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 Kiírót illeti meg.

**Kérjük a Bérleti Szerződés tervezetet szíveskedjen figyelmesen elolvasni, mert amennyiben nem kerül módosítási javaslat megjelölésre és annak elfogadásáról / elutasításáról az eredménymegállapítással egyidejűleg a Kiíró nem dönt, úgy a későbbiekben a tervezetben található szövegezéstől eltérésre nincs lehetőség.**

#### **15. Egyéb rendelkezések**

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2026.

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

2. számú melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet (Határozott idejű)

**Az ingatlan felújításához szükség esetén a Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány hitelkonstrukciói is (bizonyos feltételek teljesülése esetén) igénybevehetők.**

Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek, részletek a jelen felhívás utolsó lapjain és a <https://bvk.hu/berelj-onkormanyzati-ingatlant-es-ujitsd-fel-mikrohitelbol/> weboldalon található

.1. számú melléklet

## Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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

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

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

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel kapcsolatban információ kérhető:

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

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

## h a t á r o z o t t i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

### TERVEZET

amely egyrészről:

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

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

**Szerződő Felek** rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

#### I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerület 36704/0/A/3 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület József krt. 53. szám** alatt található nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: ..... ) utcai bejáratú, **242 m<sup>2</sup>** alapterületű, földszinti része (a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlemény alaprajza a szerződés 1. számú mellékletét képezi.
2. Az Önkormányzat Képviselő-testületének 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 igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra vagy nem a 3. pontban meghatározott célra használja, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek

bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll. A **Bérbeadó** lehetővé teszi **Bérlő** részére, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a **Bérbeadó** feltételhez (pl. szerződésmódosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.

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

### III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama

8. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott Bérleményt a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal, határozott időtartamra adja 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 **2028. január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.
13. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj 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:

Közös költség:	A szerződés kötésekor ..... - Ft/hó + ÁFA, évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a <b>Bérbeadó</b> közöl a <b>Bérlő</b> 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 <b>Bérlő</b> 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 Bérbéadó 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, vezetékös telefon, kéményseprés, stb.) a Bérlő által fizetendő a Szolgáltatóval kötött megállapodás vagy a Szolgáltató mindenkorai díjszabása alapján.

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

17. A **Bérlő** az előbbieken részletezett fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja, továbbá tudomásul veszi, hogy a fenti fizetési kötelezettség a helyiség tényleges kiürítéséig terheli.
18. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.
19. A **Bérlő** 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 **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: **Szolgáltatási szerződés**) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az MVM Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: **Szolgáltató**), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 30 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Amennyiben a vízóra hitelesítése lejárt, bérlő saját költségén elvégezteti a vízóra cseréjét és annak dokumentációját 30 napon belül megküldi a Bérbeadónak. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belüli elektromos- és gépészeti rendszerek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt
20. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a Bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.
21. A **Bérlő** 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 **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.
23. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtarozásra számolja el.

## VI. Óvadék

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

## VII. Bérlő 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szervezetében, 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 előbbieik 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 vagyronról 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 portálnak 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 engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltóztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A Bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.
37. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a Bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.
38. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:
- a Bérlemény, a Bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről (ide értve a Bérlő által felszerelt és a Bérbeadó által bérbeszámítással megtérített berendezéseket is), a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkák elvégzéséről, a berendezések pótlásáról, illetve cseréjéről,
  - az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
  - a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
  - az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
  - a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
  - a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő átalakításról, felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

- g) a jogszabályokban előírt rendszeres felülvizsgálatok (így többek között a villamos biztonsági felülvizsgálat, gázüzemű berendezések felülvizsgálata, kémény ellenőrzések stb.) 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 pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a Felek írásban megállapodtak. Ellenkező tartalmú megállapodás hiányában a Bérlő még az előzetes hozzájárulás alapján eszközölt beruházásai, értéknövelő megtérítésére akár jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult, ha a Bérbeadó arra nem tart igényt, és a Bérlő a Bérbeadó felszólítására nem szereli le az általa eszközölt beruházást. A **Bérlő** a jelen pontban körülírt címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** a beszámításhoz előzetesen írásban hozzájárult.
44. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.
45. A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő Bérlemény estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.
46. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

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

### VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei

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

### IX. A Bérleti szerződés megszűnése

50. A bérleti jogviszony a 8. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.
51. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha
- a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van,
  - b) a helyiség /a helyiséget érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
  - c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni
52. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
53. A Szerződő **Felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:
- a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
  - b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
54. Az 53. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**
- a) A Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
  - b) A Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
  - c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
  - d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a Szolgáltatások nevére történő 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, különös tekintettel a pályázati felhívásban is rögzített portálfelújítási munkákra.
  - 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 Bérlemény használata során a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
  - k) A Bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
  - l) A Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
  - m) A hasznosítási pályázat során a Bérlő pályázata részeként benyújtott, a jelen szerződés 7. számú mellékletében csatolt szakmai üzlethasznosítási koncepcióban vállaltakat nem teljesíti.
  - n) A hatósági, tűzvédelmi, egészségügyi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
  - o) A jogszabályokban előírt felülvizsgálatokat nem végezteti el vagy az azokban feltárt problémák megszüntetésére a bérbeadó felhívására nem tesz eleget,
  - p) A székhelyében, lakcímében, hivatalos elektronikus elérhetőségében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
  - q) 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.
  - r) a jelen szerződésben meghatározott egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a szerződés aláírását követő 5 napon belül közjegyző előtt nem írja alá, illetőleg a közjegyzői okiratot nem adja át a Bérbeadó részére,
  - s) Ellen jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek.
  - t) 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 állapotfelvevél és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlő a helyiséget elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába az ingatlant, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a Bérlő ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a Bérbeadó szabadon rendelkezhet. A **Bérlő** kijelenti, hogy a **Bérbeadó** jelen pontban leírt magatartását jogos

**önhatalomként elismeri, melyre tekintettel a Bérló kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó ilyen eljárása esetén vele szemben birtokvédelmi igénnyel nem él.**

57. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak nincs módja arra, hogy a Bérló ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon, ezért a Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a Bérleményt a szerződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a Bérló az ingóságok tulajdonjogát felhagyta, melyen a Bérbeadó tulajdont szerzett [Ptk. 5:30. § (1) bek.; Ptk. 5:52. § (1)-(2) bek]. Erre figyelemmel a Bérbeadó jogosulttá válik a Bérló ingatlanban maradt ingóságait – ha a Bérló azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem 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 Bérő hivatalos elérhetőségére megküldött küldeményt a letöltési, illetve a megíúsulási igazoláson szereplő napon kell kézbesítettnek tekinteni.

69. A Szerzőő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerzőőssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerzőő módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerzőőésben megadott (illetve adatváltóás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazoláás szerinti időpóntban tekintendő közöltnék. Olvasási (megjelenítési) visszaigazoláás hiányában az e-mail útján tett nyilatkozat abban az időpóntban tekintendő közöltnék, amikor arra a másik fél válaszolt.
70. A Felek megállapodnak, hogy a szerzőőssel kapcsolatos jognyilatkozatokat rövid úton az alábbi elérhetőségeken közlik egymással:

Bérbeadó részére:

Név: \_\_\_\_\_ [■]

Telefon: \_\_\_\_\_ [■]

E-mail: \_\_\_\_\_ [■]

Bérő részéről:

Név: \_\_\_\_\_ [■]

Telefon: \_\_\_\_\_ [■]

E-mail: \_\_\_\_\_ [■]

#### **X. Vegyes rendelkezések:**

71. A Felek kijelentik, hogy a jelen Bérleti Szerzőőésben foglaltak maradéktalan és szerzőőésszerű teljeseésbe menéséhez szükséges fokozott együttmüköőési kötelezettséggel és a folyamatos kapcsolattartás szükségességével tisztában vannak. A Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően a jelen Bérleti Szerzőőés teljesítése érdekében egymással együttmüköőnek, a jelen Bérleti Szerzőőést teljesítését érintő minden tényről vagy körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják.
72. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerzőőés teljesítését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, úgy a Felek kötelesek együttmüköőni a Bérleti Szerzőőés teljesíthetősége és a körülmények elhárítása érdekében és Felek kötelesek egymással tárgyalni a jelen Bérleti Szerzőőésnek a gátló vagy késleltető körülmény következményeit kiküszöbölő módosításáról.
73. Az együttmüköőési kötelezettséget megszegő Fél minden ebből eredő kárért korlátlan kárfelelősséggel tartozik.
74. A **Bérő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerzőőésben szereplő adatait nyilvántartsa, azokat a jelen bérleti szerzőőés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges célból az ahhoz szükséges mértékben kezelje, azokat az esetleges követelések érvényesítése céljából szerzőőéses adatfeldolgozóinak továbbítsa. A Bérő hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a Bérbeadó a Bérő adatait a közmüszolgáltatók és díjbeszedők felé továbbítsa a Bérő által felhalmozott közmütarozások lekérdeésze, egyeztetése végett.
75. A Bérő kötelezettséget vállal, hogy a jelen bérleti szerzőőésben foglalt adatainak változásáról a Bérbeadót haladéktalanul, de legfeljebb 5 munkanapon belül értesíti. E kötelezettségének elmulasztásából eredő károkért való felelősség a Bérőt terheli.
76. A jelen bérleti szerzőőésben nem szabályozott kérdéseésben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (**Lakástv.**), a nemzeti vagyronról 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 mindenkori vonatkozó rendelkezéseái az irányadóak.
77. **Szerzőőő Felek** az esetleges jogvitájukat elsöődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik 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 akarattal 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
7. számú melléklet – Szakmai üzlethasznosítási koncepció

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

.....  
**Bérlő / képviselője**

## Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek esetleges elszámolásáról

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

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Irodánál (1084 Budapest, Ör 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 **megkötö a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése,** és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után (amit a bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat összegben, 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 tárgyhóban 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. hővesztés csökkentése érdekében történő szakszerű beavatkozások (pl.: utólagos hőszigetelés készítése, hő megtartást segítő vakolat, stb.), amelyek eredményeként jelentkező megtakarítások számításra kerülnek (energetikai besorolás legalább egy értékkel javul)
6. külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek, stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbakként, mint az eredetieké volt) – általánosan csak balesetveszély esetén
7. a villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése (leszámítva azt az esetet, amikor az extra elektromos teljesítményre a bérlő által folytatni kívánt tevékenység miatt van szükség)
8. fűtéskorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderköri 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