

VH / 1-45/2026  
0

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

I/A.....sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. május 12.-i ülésére

Tárgy: **Javaslat a Budapest VIII. kerület, 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. (Bláthy Ottó u. 35.) szám alatti 38599/3 helyrajzi szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, 'óvoda' épület bérbeadására nyilvános, egyfordulós pályázat útján**

Előterjesztő: Sátly Balázs alpolgármester

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

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

Mellékletek: 1. számú melléklet: Értékbecslés  
2. számú melléklet: Pályázati felhívás

2026.05.06		02/152-8/2026
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
2 db	EA	ee

**Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!**

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – a tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan** a 941/420.591 tulajdoni hányadú része, mely egy 875 m<sup>2</sup> alapterületű 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m<sup>2</sup>-es földterület (a továbbiakban: Ingatlan).

A 38599/3 hrsz-ú ingatlan a Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Golgota út - Orczy út – Orczy tér – Kőbányai út által határolt egykori Ganz-Mávag Mozdony-, Vagon- és Gépgyár iparterülete. Ezen az iparterületen az XIX. század végén és a XX. század elején a gyártótevékenységet kiszolgáló csarnok- és irodaépületek épültek. Az 1990-es évek privatizációja után, hasonlóan a Csepel Művekhez, sok tulajdonosa lett a területnek. A terület rendezését ez nem segítette, így jelenleg a teljes terület osztatlan közös tulajdonban van. A hatalmas területű Ganz-terület osztatlan közös tulajdonban lévő, írásos használati megállapodás nélkül, a kialakult szokások szerint használt terület, melyen több önkormányzati tulajdonú ingatlanrész is található. Az ingatlan tulajdoni lapján 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. számú cím szerepel, a tárgyi Ingatlan címe 1087 Budapest, Bláthy Ottó utca 35. Az Ingatlan elhelyezkedése kedvező, mert a terület Bláthy Ottó utcai frontján található és önállóan megközelíthető. Az Ingatlan kizárólagos használatú telke természetben elkerített és beépített, közel téglalap alakú, sík felszínű, felszíne térburkolt és zöldfelülettel kialakított, mely az utcafronton zártosított beépítésű, belső részen pedig a szomszédos épületek tűzfala, illetve épített kerítés határol. Az épület pince + földszint + emelet + tetőtér szintosztású. Az épület pincéjében tárolók, valamint a kazánház, a földszinten és az emeleten különböző méretű helyiségek és vizesblokk, a tetőtér középső részén, a lépcsőház mellett néhány helyiség található. A helyiségek belmagassága 2,9 – 3,9 m. Az ingatlan külső nyílászárói faszerkezetűek, átlagos és gyenge állapotúak. A belső nyílászárók faszerkezetűek, a pincében fémszerkezetűek, közepes és gyenge állapotúak. A padozat beton, PVC-vel, járólappal burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, közepes állapotúak. Egyes helyeken vakolatleválás látható. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán, illetve elektromos vízmelegítő biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az épület riasztóval felszerelt. A helyiségben ottmaradt ingóságok időközben már elszállításra / lomtalanításra kerültek. Az ingatlan összességében közepes műszaki állapotú, ennek bővített bemutatására csatoljuk a közelmúltban elkészített értékbecslést.

Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve a bérbeadást jelöli meg elsődleges hasznosítási formaként.

Az Ingatlan rendkívül jó helyen található, külön épület lévén sok tevékenységre alkalmas, illetve a bérbeadás városfejlesztési / támogatási célokat is szolgálhatna. Az épület bérbeadásával élet költözhetne a negyed ezen részébe oly módon, hogy a lakhatás nyugalma kevésbé zavarná, mint egy társasház földszintjén vagy pincészentjén elhelyezkedő üzlet bérlése.

Az Ingatlan (amely utójára óvodaként került hasznosításra) 2025. március 24. napján került vissza az Önkormányzat birtokába, már ténylegesen 2020 óta nem működik, annak esetleges bérbévevételére vonatkozóan több érdeklődés is érkezett így 2025 őszén az ingatlan pályáztatására is sor került, azonban – az érdeklődés ellenére - ajánlat benyújtására nem került sor.

ÉRKEZETT

17:24

2026. MÁJ 06.

Az utánkövetés során gyűjtött tapasztalatok alapján a korábbi pályázatban meghirdetett 5 éves bérbevételi időtartam nem hozott eredményt.

Tulajdonosi szempontból az üres helyiség műszaki állapota a nem használat során csak tovább romlik, a bérlő általi bármely mértékű felújítás pedig állagmegóvó - esetlegesen értéknövelő – beruházás, valamint a lakosság részére kedvező tevékenység behozása a területre pozitív értéket teremt, amely a későbbi területrendezés esetén (amely jelenleg osztatlan közös tulajdon) előnnyel is járhat.

Az 2025. március 14. napján kelt értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke 387.500.000 Ft, tehát 25 millió forint feletti.

A Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata (továbbiakban: Kt. határozat) szerint a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás alapján a számított bérleti díj 1.050.000, - Ft/hó + ÁFA.

Az épület jelentős felújítást igényel, így javasolt az ingatlan 10 éves időtávra történő meghirdetése, olyan pályázati konstrukcióban, amely lehetőséget biztosít bérbeszámítással (ez esetben a számított bérleti díj 80%-val megegyező minimális összegben) és bérbeszámítás nélkül (ez esetben a számított bérleti díj 50%-val megegyező minimális összegben) történő ajánlattételre.

A konstrukciók közötti választást a pályázó érdeklődése határozná meg. A bérbeszámítás esetén várhatólag magasabb összeget költene az épület felújítására, majd magasabb bérleti díjat is fizetne a bérlő a megállapodás lejártát követően, azonban a bérbeszámítás nélküli koncepció esetén pedig alacsonyabb bérleti díjat fizetne a bérlő, de minden felújítási/ helyreállítási költség a Bérlőt terhelné – ugyanakkor már a bérleti jogviszony elejétől fogva látszódná bérleti díj bevétel.

**A)**

#### **Bérbeadás bérbeszámítás nélkül**

**Szerződés hossza:** maximum 10 év (amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.)

**Minimális bérleti díj:** 525 000 Ft + Áfa / hó (számított bérleti díj 50%-a)

**Bérbeszámítás:** nincs

**B)**

#### **Bérbeadás bérbeszámítással**

**Szerződés hossza:** 10 év (amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.)

**Minimális bérleti díj:** 840 000 Ft + Áfa / hó (számított bérleti díj 80%-a)

**Bérbeszámítás:** van

Az Ingatlan jellegére tekintettel, javasolt a szakmai üzlethasznosítási koncepció benyújtásának elvárása, illetve a pályázható tevékenységek tekintetében az általánosságban meghatározott (italbolt, dohánybolt, játékterem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás - internet kávézó, call center, csomagautomata/csomagátvételi pont, illetve kizárólag raktározás) tevékenységek végzésére vonatkozó tiltás.

Az üzlethasznosítási koncepció tartalma (minimum 1500 szó terjedelemben) legalább az alábbiakra terjedjenek ki:

- az ajánlattevő jelenlegi alaptevékenységének bemutatása,
- tervezett tevékenység bemutatása, célcsoport meghatározása, referenciák
- felújítási / átalakítási időtáv és ütemezésének bemutatása
- felújítási / átalakítási terv és becsült költségeinek bemutatása,
- a tevékenység arculatának rövid bemutatása
- miért lenne jó ez a tevékenység Józsefvárosnak és miért lenne hozzá a legmegfelelőbb ez a bérlemény preferált az oktatási / kulturális jellegű használat
- Józsefvárosi Önkormányzattal, illetve a lakossággal történő együttműködés lehetőségének részletezése, közérdekű felajánlás bemutatása – ha vannak ilyenek.

A 10 év alatt a bérleti díj befizetés közel azonos összegű bevételt eredményez, így jelenleg a preferált az „A” opció, tehát ha a bérbeadás időpontjától bevétel érkezik.

A bírálat szempontjánál javaslom a megajánlott bérleti díj és a szakmai üzlethasznosítási koncepció súlyozását (40-40 % arányában) és amennyiben valaki a preferált („A”) opcióban kíván bérleti szerződést kötni, úgy részére további 20 pont kerüljön megadásra.

Az értékelésre vonatkozó javaslat az alábbi:

**1. A megajánlott bérleti díj: maximum 40 pont**

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja az 40 pontot, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint.

**2. Üzlethasznosítási koncepció: összesen 40 pont az alábbi bontásban**

- **Vállalt felújítások (maximum 8 pont) -** Milyen javítást / átalakítást / felújítást tervez a pályázó és milyen összegű ráfordítással?
  - a. Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 10 millió Ft-ot – **4 pont**  
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja a 8 millió Ft-ot – **3 pont**  
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 5 millió Ft-ot – **2 pont**
  - b. Vállalja a kert rendbetételét - **2 pont**
  - c. Esztétikai felújításokat is végez (elsődlegesen a homlokzaton) - **2 pont**
- **Vállalt felújítások ütemezése (maximum 5 pont) –** A javításra / átalakításra / felújításra milyen időtartammal számol? Mikorra tervezi a nyitást?
  - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő fél éven belüli nyitással (**5 pont**)
  - o Reális felújítási ütemezés, átadást követő 1 éven belüli nyitással (**3 pont**)
- **Vállalkozás erőssége / referencia (maximum 8 pont) -** Korábbi hasonló tevékenységek, referenciák / üzemeltetési gyakorlat. Rendelkezik elegendő fedezettel? Rendelkezik tapasztalattal hasonló projektek terén? Stabil-e a működése vagy új? van szakmai csapata?
  - a. Végzett korábban hasonló tevékenységet, referenciákkal, esetleg már szakmai csapattal is rendelkezik (**2 pont**)
  - b. Korábban is működtetett / üzemeltetett létesítményt (**2 pont**)
  - c. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 6 havi működési költség fedezetével (**4 pont**)
  - d. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 3 havi működési költség fedezetével (**2 pont**)
- **Oktatási / kulturális tevékenység (maximum 8 pont) -** Oktatási, kulturális tevékenységek előnyt élveznek.
  - a. Oktatási / kulturális tevékenység végzése (**8 pont**)
  - b. oktatási/kulturális tevékenységet is magába foglaló egyéb tevékenység végzése (**4 pont**)
  - c. minden más tevékenység (**0 pont**)
- **Milyen közösségi programokat vállal? (maximum 8 pont) -** Helyi lakosság bevonása, foglalkoztatás, közösségi rendezvények vagy nyitott programok tervei. Milyen nyitott programokat tervez? Rendszeres vagy időszakos? Milyen célközönséget szólít meg? Be tud-e vonni hátrányos helyzetűeket is.
  - a. A lakosság számára nyitott térként funkcionál majd az ingatlan (**2 pont**)
  - b. Már jelenleg is van kapcsolata a józsefvárosi lakossággal (**2 pont**)
  - c. Vállal-e közösségi rendezvényeket (**2 pont**)
  - d. Hátrányos helyzetűek számára kínál-e programokat / lehetőségeket? (**2 pont**)
- **Rugalmasság és együttműködés az önkormányzattal (maximum 3 pont) -** Az Önkormányzattal való kapcsolattartás, együttműködésre való nyitottság. Helyszínadás vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.
  - a. Helyszínadás **ÉS** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (**3 pont**)
  - b. Helyszínadás **VAGY** egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (**1 pont**)
  - c. Egyik sem (**0 pont**)

**3. Preferált opció szerinti ajánlat: esetén + 20 pont**

*A Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (02.21.) számú határozata (továbbiakban: Versenyeztetési Szabályzat) 52. pontja értelmében, a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérbeadására kiírt pályázatban a minimális bérleti díjat a Képviselő-testület nem lakás céljára szolgáló ingatlanok bérleti díjáról szóló határozata alapján kell megállapítani.*

*Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdése alapján a helyiséget csak versenyeztetés alapján lehet bérbe adni, ha:*

- a) a beköltözhető forgalmi értéke eléri vagy meghaladja a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott összeget, és a bérbeadás időtartama a 180 napot meghaladja;
- b) a bérbeadó szervezet előterjesztése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság a versenyeztetés alapján történő bérbeadásról dönt,
- c) adott helyiségre 1 hónapon belül több bérbevételi szándék került benyújtásra, és a bérbevételi szándéknyilatkozatok közül nem választható ki egyértelműen a legelőnyösebb ajánlat. Ez esetben alkalmazható a meghívásos versenyeztetés.

A Kt. határozat 3. pont 3.2. alpontja értelmében, a versenyeztetési eljárás útján bérbeadott helyiség esetében a fizetendő bérleti díj a 3. pontban és a III. fejezetben foglalt számított havi bérleti díjtól eltérően is meghatározható. A fizetendő bérleti díj nem állapítható meg alacsonyabb összegben, mint a helyiségre eső havi közös vagy üzemeltetési költség, vagy a számított bérleti díj 50%-a, attól függően, hogy melyik az alacsonyabb.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A bérbeadás által az Ingatlan állapota nem romlana tovább, sőt a bérlő gondoskodik a karbantartásról és az Ingatlan állagának szinten tartásáról, valamint bevétele is keletkezne az Önkormányzatnak.

Az Ingatlan bérbeadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozati javaslat elfogadása – a pályázat érvényessége és eredményessége esetén – pozitívan befolyásolja az Önkormányzat 2026. évi bérleti díj bevételeit.

## **III. Jogszabályi környezet**

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

A Rendelet 2. § (1) bekezdése alapján:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

### HATÁROZATI JAVASLAT

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

.../2026. (V.12.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. (Bláthy Ottó u. 35.) szám alatti 38599/3 helyrajzi szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség, óvoda épület nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásáról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – a tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 941/420.591 tulajdoni hányadú részének, mely egy 875 m<sup>2</sup> alapterületű 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m<sup>2</sup>-es földterület nyilvános, **egyfordulós pályázat útján** történő hasznosításához;
- 2.) **elfogadja** az 1.) pontban megjelölt pályázatra vonatkozó, az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti pályázati felhívást;
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az 1.) pontban írott versenyeztetési eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2.) pontok esetében: 2026. május 12.; 3.) pont esetében: 2026. szeptember 30.

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

Budapest, 2026. május 5.

Sátly Balázs *S.B.*  
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: *H*

JOGI KONTROLL: *H*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*[Signature]*  
DR. URBÁN KRISTÓF  
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

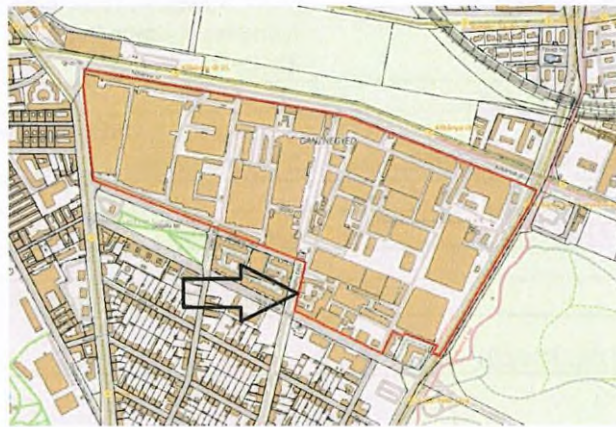
JÓVÁHAGYTA:

*[Signature]*  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

GUTJAHR ZSUZSANNA *S.Z.*  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

**a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. szám (hrsz.:38599/3) alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú kivett óvoda forgalmi értékéről**



**Készítette : Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

**Készült : 1 példányban**

**Budapest, 2025. március 14.**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP  
AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

**MEGBÍZÓ**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság

**MEGBÍZÁS TÁRGYA**

Az értékelt ingatlan megnevezése : kivett óvoda

**AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület, városrész) : 1087 Budapest, Ganz negyed,  
Utca, házszám, emelet, ajtó : Könyves Kálmán körút 76.  
Hrsz. : 38599/3

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos : VIII. Kerületi Önkormányzat  
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

**ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG** : tulajdonjog

**ÉRVÉNYESSÉG** : fordulónaptól számított 180 nap

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Ingatlan típusa : óvoda épület + udvar  
Szintek : földszint  
Közmű-ellátottság : villany, víz, csatorna, gáz  
Építési technológia : hagyományos szerkezet  
Felépítmény hasznos területe : 875 m<sup>2</sup>  
Telek területe : 6.367 m<sup>2</sup> (tulajdoni hányad szerint)  
Belmagasság : 2,9 – 3,9 méter  
Tulajdoni hányad : 6.367/420.591

**ÉRTÉKELÉS**

Értékelés alkalmazott módszere : összehasonlító és hozam alapú elemzés  
Értékelés fordulónapja : 2025. március 14.


**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK**

Fajlagos forgalmi érték : 442.857, - Ft/m<sup>2</sup>  
**Az ingatlan forgalmi értéke : 387.500.000, - Ft**  
*azaz Háromszáznyolcvanhétmillió-ötszázezer forint*  
**Az ingatlan likvidációs értéke : 271.250.000, - Ft**  
*azaz Kettőszázhetvenegymillió-kettőszázötvenezer forint*

Budapest, 2025. március 14.

Készítette:

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila utca 4-6.  
Adószám: 22679026-2-41  
Cg: 01-09-088663

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

## INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP

### 1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Vagyonhasznosítási Igazgatóság (1084 Budapest, Ór utca 8.) megbízta a Grifton Property Kft.-t a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. szám alatti, 38599/3 hrsz-ú osztatlan közös tulajdonú ingatlan 6.367/420.591 tulajdoni hányadú kivett kivett óvoda értékének megállapításával.

*Az ingatlanértékelés célja az ingatlan értékesítéséhez a forgalmi értékének és likvidációs értékének a megállapítása.*

### 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

#### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. A vonatkozó – a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége szakmai bizottsága által kidolgozott - ajánlásoknak megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) szakmai útmutatásai szerint, az ingatlan jellegére tekintettel a piaci adatok összehasonlító elemzésén alapuló és a hozam alapú módszert alkalmaztuk. Az értékelésnél figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM és az 54/1997. (VIII.1) FM sz. rendeleteket. Az ingatlan értékesítése a szabadpiacon történik, az eladó nincsen eladási kényszer alatt. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése ezekben a jogszabályokban és iránymutatásokban rögzítettek figyelembevételével, az ott meghatározottak szerint értendők.

#### 2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált üzlethelyiség esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, illetve a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk.

#### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja : 2025. március 12.

#### 2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (E-hiteles teljes másolat, 2025. február 17.)
- szintraajzok
- Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Építési Szabályzata (részlet)

Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.



### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: 1087 Budapest
Besorolás	: belterület
Cím	: Könyves Kálmán körút 76.
Helyrajzi szám	: 38599/3
Megnevezése	: kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás
Terület	: 420.591 m <sup>2</sup>
Tulajdonos (ok)	: VIII. Kerületi Önkormányzat. 941/420.591 és 5.422/420.591 és 4/420.591 tulajdoni hányad többi tulajdonos: 1. számú Mellékletben
Széljegyek	: 1. számú Mellékletben
Terhek	: 1. számú Mellékletben

A tulajdoni lap I./2.

Fővárosi helyi építészeti örökségvédelem

#### 3.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az értékelésbe vont ingatlan Budapest VIII. kerületében, Ganz-negyed elnevezésű városrészben, a Bláthy Ottó utcában, a Vajda Péter utca és a Golgota út között lévő, nagyobb telephely utcafronti, emeletes épülete. Környezetében társasházak, ipari, kereskedelmi és szolgáltató, valamint intézményi célú ingatlanok találhatóak. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Tömegközlekedéssel a környéken közlekedő villamosokkal, autóbuszokkal érhető el. Személygépkocsival legkönnyebben a Bláthy Ottó utca felől közelíthető meg.

#### 3.3. A vizsgált ingatlan leírása

A 38599/3 hrsz-ú ingatlan a Könyves Kálmán körút – Vajda Péter utca – Bláthy Ottó utca – Golgota út - Orczy út – Orczy tér – Kőbányai út által határolt egykori Ganz-Mávag Mozdony-, Vagon- és Gépgyár iparterülete. Ezen az iparterületen az XIX. század végén és a XX. század elején a gyártótevékenységet kiszolgáló csarnok- és irodaépületek épültek. Az 1990-es évek privatizációja után hasonlóan a Csepel Művekhez sok tulajdonosa lett a területnek. A terület rendezését ez nem segítette, így jelenleg a teljes terület osztatlan közös tulajdonban van. A vizsgált ingatlan tulajdoni lapján 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. számú cím szerepel, de a valóságban a címe 1087 Budapest, Bláthy Ottó utca 35. A vizsgált ingatlan elhelyezkedése kedvező, mert a terület Bláthy Ottó utcai frontján található és önállóan megközelíthető. Az ingatlan kizárólagos használatú telke természetben elkerített és beépített, közel téglalap alakú, sík felszínű, felszíne térburkolt és zöldfelülettel kialakított, mely az utcafronton zárt sorú beépítésű, belső részen pedig a szomszédos épületek tűzfala, illetve épített kerítés határol. A szabad telekterület kb. 400 m<sup>2</sup>. A vizsgált ingatlan tulajdon eszmei hányada és a természetben hozzá tartozó földterület mérete között eltérés látszik. Az eltérés tisztázása földmérői és tulajdonosi feladat. A szomszédos ingatlanok földszintesek, illetve hasonló szintszámúak, mint a



vizsgált épület. Az ingatlan 'Gksz-2/G' övezeti besorolású, mely barnamezős gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató övezetbe illeszkedik. Az ingatlanban minden közmű megtalálható. Az épület pince + földszint + emelet + tetőtér szintosztású, legutóbb óvodaként hasznosított. A magastetős épület az 1900-as évek elején épült, hagyományos technológiával, sávalapozással, téglá tartószerkezettel, acélgerendás födém szerkezettel.

Az épület pincéjében tárolók, valamint a kazánház, a földszinten és az emeleten különböző méretű helyiségek és vizesblokk, a tetőtér középső részén, a lépcsőház mellett néhány helyiség található. A helyiségek belmagassága 2,9 – 3,9 m.

A vizsgált ingatlan külső nyílászárói faszerkezetűek, átlagos és gyenge állapotúak. A belső nyílászárók faszerkezetűek, a pincében fémszerkezetűek, közepes és gyenge állapotúak.

A padozat beton, pvc-vel, járólappal burkolt, átlagos állapotú. A falak vakoltak, festettek, lambériázottak, csempézettek, közepes állapotúak. Egyes helyeken vakolatleválás látható. A használati meleg vizet és a fűtést gázkazán, illetve elektromos vízmelegítő biztosítja, a hőleadók radiátorok. Az épület riasztóval felszerelt.

A vizsgált ingatlan összességében közepes műszaki állapotú.

A szemle időpontjában az ingatlan üres volt, korábban óvodaként hasznosították.

**Környezet**

elhelyezkedés	:városközpont közeli
elérhetőség	:gépjárművel, tömegközlekedéssel, gyalogosan
tömegközlekedési kapcsolat	:100 m-en belül
gépkocsi parkolás	:utcán

**Felépítmény**

építés ideje	:1900-as évek eleje
szintszáma	:pince + földszint + emelet + tetőtér
ingatlan típusa	:irodaépület
építési mód	:hagyományos, téglá
alapozás	:sávalap
tartószerkezet	:téglá szerkezet,
födém szerkezet	:acélgerendás,
tetőszerkezet	:magastető,
héjazat	:cserép, bitumenes lemez
külső felületképzés	:műkö lábazat, kőporos vakolat,
külső nyílászárók	:faszerkezetűek,
belső nyílászáró	:fa-, és fémszerkezetűek,
padozat, burkolat	:beton, járólap, pvc,
belső felületképzés	:vakolt, festett, lambériázott, csempézett,
gépészet, hőleadók	:gázkazán, radiátorok, elektromos vízmelegítő
gyengeáramú berendezések:	riasztó, kaputelefon

**Közművek**

elektromos energia	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
víz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
csatorna	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva
gáz	:közüzemi hálózatra csatlakoztatva



Az ingatlan övezeti besorolása szerint 'Gksz-2/G' jelű, gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület. A jelzett övezeti előírásnak az alábbi határértékek felelnek meg:

- Minimális telekméret: **2.000 m<sup>2</sup>,**
- Beépítés módja: **Zárt sorú / Szabadon álló**
- Maximális beépítés terepszint felett: **55 %,**
- Maximális beépítés terepszint alatt: **70 %,**
- Szintterületi mutató: **3,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>,**
- Maximális építmény magassága: **20 méter,**
- Zöldfelület minimális mértéke: **30 %**

A területen létrehozható:

- a) környezetbarát termelés, javítás, szerelés
- b) kisipar
- c) raktározás, logisztika
- d) kutatás-fejlesztés
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás
- f) iroda
- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- h) sportolási célú
- i) szálláshely szolgáltatás
- j) önálló üzemanyagtöltő állomás, autómóso tevékenység

A részletes szabályozási előírásokat a mellékletben csatoljuk.

### **3.4. Alapterületi adatok**

A vizsgált ingatlan hasznos alapterületi adatai a mellékelt alaprajzok alapján kerültek meghatározásra.



Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>Óvodaépület</b>	
<b>pince</b>	
Lépcsőház	2,39
Közlekedő	6,31
Tároló	2,29
Tároló	1,87
Közlekedő	7,74
Közlekedő	7,37
Tároló	18,17
Tároló	21,12
Gázmérő	10,26
Kazánház	28,48
Tároló	17,41
Tároló	15,08
Tároló	9,97
Tároló	57,71
Közlekedő	16,97
Közlekedő	3,37
Tároló	20,93
Közlekedő	15,14
<b>pince összesen</b>	<b>262,58</b>
<b>földszint</b>	
Csoportszoba	61,50
Csoportszoba	47,68
Gyereköltöző	30,96
Foglalkoztató	19,84
Raktár	2,65
Személyzeti wc	2,23
Gyerekmosdó	6,60
Közlekedő	8,79
Raktár	4,83
Raktár	3,49
Konyha	7,47
Gyereköltöző	20,91
Gyerekmosdó	10,94
Foglalkoztató	22,73
Közlekedő	4,49
Lépcsőház	19,73
Közlekedő	4,49
Közlekedő	11,23
Raktár	2,76
<b>földszint összesen</b>	<b>293,32</b>



Helyiség-megnevezés	helyiségek nettó alapterülete, m <sup>2</sup>
<b>emelet</b>	
Csoportszoba	61,58
Csoportszoba	47,54
Gyereköltöző	30,97
Vezetői iroda	19,72
Közlekedő	2,92
Személyzeti wc	2,38
Gyerekmosdó	6,38
Közlekedő	8,83
WC	1,91
Gyerekmosdó	8,01
Közlekedő	19,28
Gyerrekmosdó	6,84
Zuhanyzó/mosókonyha	5,76
Iroda	9,19
Közlekedő	6,24
Elsősegély	3,27
Teakonyha	3,31
Közlekedő	4,42
Előtér	6,80
Közlekedő	8,65
<b>emelet összesen</b>	<b>264,00</b>
<b>tetőtér</b>	
Öltöző	11,09
Sószoba	7,40
Foglalkoztató	20,83
Közlekedő	6,16
Raktár	10,01
<b>tetőtér összesen</b>	<b>55,49</b>
<b>Felépítmény összesen</b>	<b>875,39</b>

**Az érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület összesen: 875 m<sup>2</sup>**

#### 4. Érték meghatározás

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan piaci értékének meghatározása volt. A 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelet, valamint a TEGOVA irányelveiben (jelenleg: EVS 2016) előírt módszertani elvek és követelmények által elfogadott definíció szerint:

„Piaci (forgalmi) érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékbecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Az ingatlan piaci értékének becslésére a Grifton Property Kft. szakértői jelen esetben a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert, a jövedelem alapú maradványelvű módszert és az újraelőállítási értékéből avulással számított műszaki érték megállapítás módszereit tartották alkalmasnak.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, azok forgalomképesek, szabadon átruházhatók, és az így megállapított piaci értékben nem tükröződik semmilyen terhelés értékcsökkentő hatása.

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlanokkal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő vagy –csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Az összehasonlító elemzés körébe 5 darab, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Összehasonlítási egységnek – a vizsgált ingatlanok jellegéből adódóan – 1 m<sup>2</sup> hasznos telekterületet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- felépítmény mérete,
- telek nagysága,
- ingatlan funkciója,
- elhelyezkedése,
- tulajdoni állapota,
- használhatósága,
- beépíthetősége,
- az ingatlan közművesítetttsége és
- az ajánlat jellege.

Az értékelésben kínálati adatokkal dolgoztunk, mivel az érintett ingatlanpiacra a kínálati piac jellemző, ezért -10% árkorrekciót alkalmaztunk. A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. A kerület gazdasági építési övezetébe (Gksz-2/3) sorolt ingatlanra vonatkozó részletes számításokat a következő oldalon található értékelő táblázat tartalmazza.

**A részletes számítások alapján a piaci összehasonlító módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan értékét:**

**411.900.000, - Ft,**

**azaz**

**Négyszáztizenegymillió-kilencszázezer forint**

összegben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan piaci értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.



Az értékmeghatározás során a Budapest VIII., IX., XIII., XIV., és XVIII. kerületekben lévő, hasonló jellegű ingatlanok kínálati adatait vettük figyelembe.

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan jellemzői	Összehasonlító adatok jellemzői				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Iroda	
Település	Budapest, VIII.	Budapest, IX.	Budapest, XIII.	Budapest, XIV.	Budapest, XVIII.	
Utca, házszám	Bláthy Ottó utca 35.	Illatos út	Váci út	Mogyoródi út	Üllői út	
Épület szintosztása	4 szintes	2	3	3	3	
Felépítmény területe	875	1 070	1 363	759	695	
Közművek	közműves	közműves	közműves	közműves	közműves	
Állapot	közepes állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	jó állapotú	
Eladási ár Ft-ban		528 000 000	445 000 000	675 000 000	489 000 000	
Eladás/Kínálat ideje		2025	2025	2025	2025	
Összehasonlító adat forrása		ing.com:33850893	ing.com:34301893	ing.com:33430515	ing.com:33801571	
	Fajlagos kínálati ár (Ft/m <sup>2</sup> )	493 458	689 922	495 231	644 269	
	Korrektációs tényezők	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	Százalékos korrekció	
	elhelyezkedés (1)	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	
	felépítmény mérete (2)	nagyobb	kisebb	jobb	hasonló	
	szabad telekrész (3)	hasonló	hasonló	nagyobb	hasonló	
	tulajdoni állapot (4)	hasonló	hasonló	hasonló	nincs	
	használhatóság, közművek (6)	azonos	hasonló	hasonló	jobb	
	műszaki állapot (7)	jobb	jobb	azonos	azonos	
	eladási/ajánlati ár (8)	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	
	<b>A piaci korrekció mértéke összesen</b>	-10%	-20%	-15%	-25%	
	<b>Korrigált fajlagos eladási árak (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	444 112	551 938	420 946	483 202	
	A figyelembe vett súlyszámok	20%	20%	20%	20%	
	Korrigált súlyozott átlag eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )				453 237	
	Az ingatlan becsült piaci forgalmi értéke (Ft)					
	Az ingatlan becsült likvidációs értéke					
		<b>Négyszázötvenmillió-kilencszázezer forint</b>				
		<b>azaz Kettőszáznyolcvannolcmillió-háromszázezer forint</b>				

#### **4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam alapú elemzéssel**

A bérleti díjból származó éves bevétel nagyságát az ingatlan bére adható hasznos alapterülete után vehetjük figyelembe. A bérleti díjat a környéken kialakult bérleti piacnak megfelelően 3.040 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken becsültük meg. A kapacitás kihasználtságot 75 %-ra terveztük.

A hazai gyakorlatban általános bérleti konstrukciók alapján a bérbeadót terhelik a fenntartási költségek, az adók, a biztosítás és a fenntartási alap képzése. Az üzemeltetés-energiaellátás költségeit majd minden esetben a bérlőkre terhelik át. Az üzemeltetési költséget a bérleti bevételek 10 %-ban számszerűsítettük. A közvetlen tőkésítés módszerénél egyetlen évre vonatkozóan becsült jövedelmet számítunk át értékmutatóvá. A vizsgált ingatlan esetében 6,5 %-os tőkésítési rátát alkalmaztunk.

**A részletes számítások alapján a hozam alapú módszer alkalmazásával meghatároztuk a Budapest VIII. ker., Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan értékét:**

**330.480.000, - Ft,**

**azaz**

**Háromszázharmincmillió-négyszáznyolcvanezer forint**

összegeben számszerűsítettük.

A fenti érték visszaigényelhető ÁFÁ-t nem tartalmaz. Az ingatlan hozam alapú értékére vonatkozó elemzést a következő oldalon látható táblázatban közöljük.



Hasonlító adatok	Méret (m <sup>2</sup> )	Bérelti díj Ft/hó	Fajlagos bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó
1. Iroda, VIII. Asztalos Sándor utca	463	1 250 000	2 700
2. Iroda, VIII. Vajda Péter utca	644	3 000 000	4 658
3. Iroda, IX. Illatos út	650	1 850 000	2 846
3. Iroda, X. Fertő utca	1634	3 261 000	1 996
4. Iroda, X. Maglódi út	600	1 800 000	3 000
Átlag bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 040
korrekció	0%		
Korrigált bérelti díj Ft/m <sup>2</sup> /hó			3 040
<b>Megnevezés</b>			<b>Adatok, értékek</b>
<b>Bevételek</b>			
A béreltileg hasznosítható terület			875
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /hó			2 660 000
Lehetséges bérelti bevétel, Ft /év			31 920 000
Tervezhető kihasználtság, %			75%
<b>Figyelembe vehető bevétel, Ft</b>			<b>23 940 000</b>
<b>Kiadások, Ft</b>			
A tulajdonos fenntartási költségei, a bevétel 3 %-a			718 200
Menedzselési költségek, a bevétel 3 %-a			718 200
Felújítási költségalap, a bevétel 4 %-a			957 600
<b>Kalkulálható költségek összesen, Ft</b>			<b>2 394 000</b>
<b>Éves üzemi eredmény, Ft</b>			<b>21 546 000</b>
Tőkésítési ráta			6,5%
Tőkésített érték, Ft			331 476 923
Befektetési kiadások			1 000 000
<b>Az ingatlan hozadéki értéke, Ft</b>			<b>330 476 923</b>
<b>Hozadéki érték kerekítve, Ft</b>			<b>330 480 000</b>

### 4.3 A tárgyi ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük. A hozamalapú megközelítéssel végzett számítások során prognosztizáltuk a bérbe adható területek hasznosításából realizálható árbevételt. A hozamszámítás azoknak a tulajdoni előnyöknek a jelenlegi értékét tükrözi, amelyekért egy befektető hajlandó fizetni, a piaci szereplők érdeklődése viszont nehezen számítható ki. Az előbb említett tényezők miatt a két értékelési módszer eredményét 70-30 %-os súlyozással vettük figyelembe.

Ingatlan címe	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft	hozam alapú módszerrel számított érték, Ft
<i>súlyozás</i>	<i>70%</i>	<i>30%</i>
1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. - Bláthy Ottó utca 35.	411 900 000	330 480 000
<b>Súlyozott piaci érték, Ft</b>	<b>387 500 000</b>	

Az ismertetett módszerrel és feltétellel a 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. – Bláthy Ottó utca 35. szám alatti (38599/3 hrsz-ú) 6.367/ 420.591 tulajdoni hányadú ingatlan aktuális piaci értékét:

**387.500.000 Ft-ban,**

**azaz**

**Háromszáznyolcvanhétmillió-ötszázezer forintban**

határoztuk meg.

A forgalmi érték tehermentes ingatlanra vonatkozik, és ÁFA-t nem tartalmaz!

Budapest, 2025. március 14.

**Grifton Property Kft.**  
1042 Budapest, József Attila u. 4-6.  
Adószám: 27579026-2-41  
Cg.: 01-09-938664

  
**Toronyi Ferenc**  
**Ingatlanforgalmi értékbecslő**  
**névjegyzék szám: 03451/2002**

### **5. Speciális feltételezések, korlátozások**

A megállapított érték az ingatlan forgalomképes, beköltözhető, teljes per-, igény- és tehermentes állapotú tulajdonjogára vonatkozik, a helyszíni szemlén megismert állapotban.

Az értékelő kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semminemű személyes és anyagi érdekeltsége nem fűződik, az általa meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával.

Az értékelést a készítendő szakvéleményben részletesen felsorolt, kapott szóbeli és írásbeli információk alapján készítettük el. A Megbízó az általa szolgáltatott és az értékelésnél felhasznált adatok hitelességét és valóságát szavatolja.

Így a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott iratok, egyéb dokumentumok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk.

A rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelőségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. Az esetlegesen fennálló, de szemrevételezéssel nem észlelhető értékbecsítő tényezőkért az értékelő felelősséget nem vállal (pl.: épületszerkezeti, talajfelszín alatti stb. problémák).

Az ingatlanon értékelt felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét.

Az értékelés időpontja 2025. március hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért az értékelés fordulónapját követő 6. hónapon túl történő felhasználás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap  
Helyszínrajz  
Városrész térkép  
Ganz negyed térképe  
Alaprajzok  
Övezeti térkép  
Műholdas fotó  
Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Kerületi Építési  
Szabályzata (részlet)  
Fényképek  
Térkép

**E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/71287/2025

2025.02.17

**BUDAPEST VILKER.**

Szektor: 33

**Belterület 38599/3 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

~~107.~~ tulajdoni hányad: 896/420591 törölő határozat: 112485/3/2010/10.08.03

bejegyző határozat, érkezési idő: 160407/1/2009/95.05.04

törölő határozat: 112485/3/2010/10.08.03

jogcím: adásvétel

utalás: II /69.

jogállás: tulajdonos

név: MÓDUSZ SZERVEZÉSI, SZÁMÍTÁSTECHNIKAI ÉS ÜGYVITELI RT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 76

~~108.~~ tulajdoni hányad: 280/420591 törölő határozat: 129327/2/2010/10.06.07

bejegyző határozat, érkezési idő: 160449/1/2009/95.06.29

törölő határozat: 129327/2/2010/10.06.07

jogcím: adásvétel

utalás: II /19.

jogállás: tulajdonos

név: FTV KEMOKORR ÉPÍTŐIPARI KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS VEGYÉSZETI MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Építész utca 40-44.

~~109.~~ tulajdoni hányad: 586/420591 törölő határozat: 42007/1/2010/10.01.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 160499/1/2009/95.07.13

törölő határozat: 42007/1/2010/10.01.26

jogcím: adásvétel

utalás: II /32.

jogállás: tulajdonos

név: GANZ GÉPGYÁR HOLDING KFT

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai út 21

tul.hányad: 1480/420591 tul. hányadot módosító határozat: 179663/2/2009/99.04.23

tul.hányad: 587/420591 tul. hányadot módosító határozat: 193193/1/2009/09.11.05

~~110.~~ tulajdoni hányad: 840/420591 törölő határozat: 162454/1/2012/10.08.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 160558/1/2009/95.07.18

törölő határozat: 162454/1/2012/10.08.11

jogcím: adásvétel

utalás: II /19.

jogállás: tulajdonos

név: INTERBIO INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT

cím: 1116 BUDAPEST XI.KER. Építész utca 40-44.

111. tulajdoni hányad: 941/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 160601/1/2009/95.09.04

jogcím: adásvétel

utalás: II /69.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/71287/2025

2025.02.17

**BUDAPEST VIILKER.**

Szektor : 33

**Belterület 38599/3 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról  
**II. RÉSZ**

157. tulajdoni hányad: 5422/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 181814/1/2009/98.12.09

jogcím: átadás

utalás: II /53, II /56.

jogállás: tulajdonos

név: VIII.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

~~158.~~ tulajdoni hányad: 10/420591 törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

bejegyző határozat, érkezési idő: 181846/1/2009/98.12.22

törölő határozat: 100053/4/2014/14.05.15

jogcím: adásvétel

utalás: II /61.

jogállás: tulajdonos

név: KOMONDOR KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII. KER. Kőbányai út 16

~~159.~~ tulajdoni hányad: 144/420591 törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

bejegyző határozat, érkezési idő: 181929/1/2009/99.01.18

törölő határozat: 203006/1/2009/07.10.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /32.

jogállás: tulajdonos

név: PRIMAMETALL ÖNTÉSZETI MÉRNÖKIRODA ÉS KERESK. KFT.

cím: 1144 BUDAPEST XIV.KER. Vezér út 59./a. X.39.

~~160.~~ tulajdoni hányad: 286/420591 törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 181996/1/2009/99.02.23

törölő határozat: 194620/1/2009/03.05.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /60.

jogállás: tulajdonos

név: KŐBÁNYAI 35 INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Kőbányai út 35. 35/3.

~~161.~~ tulajdoni hányad: 6548/420591 törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

bejegyző határozat, érkezési idő: 182695/1/2009/99.02.25

törölő határozat: 195893/1/2009/03.07.17

jogcím: adásvétel

utalás: II /57.

jogállás: tulajdonos

név: UNIMETALL KFT.

cím: 1210 BUDAPEST XXI.KER. Gyepsor utca 1.

tul.hányad: 15128/420591 tul. hányadot módosító határozat: 194268/1/2009/03.03.18

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/71287/2025

2025.02.17

**BUDAPEST VIII.KER.**

Szektor: 33

**Belterület 38599/3 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról  
**II R É S Z**

376. tulajdoni hányad: 4/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 205805/1/2009/08.07.27

jogcím: közérdekű kötelezettségvállalás

utalás: II /301.

jogállás: tulajdonos

név: JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1082 BUDAPEST VIII.KER. Baross utca 65-67.

törzsszám: 10826567

377. tulajdoni hányad: 1720/420591

bejegyző határozat, érkezési idő: 205798/1/2009/08.08.13

jogcím: adásvétel

utalás: II /76.

jogállás: tulajdonos

név: JIMAKING INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1102 BUDAPEST X.KER. Liget tér 3 5/55

~~378.~~ tulajdoni hányad: 2618/420591 törölő határozat: 147240/1/2023/22.02.22

bejegyző határozat, érkezési idő: 205797/1/2009/08.08.15

törölő határozat: 147240/1/2023/22.02.22

jogcím: szétválás

utalás: II /101, II /207, II /262.

jogállás: tulajdonos

név: S&Z INGATLANHASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 1089 BUDAPEST VIII.KER. Bláthy Ottó utca 43

tul.hányad: 8883/420591 tul. hányadot módosító határozat: 33051/1/2019/17.12.06

tul.hányad: 7759/420591 tul. hányadot módosító határozat: 141620/2/2020/19.07.25

~~379.~~ tulajdoni hányad: 50/420591 törölő határozat: 54658/3/2019/18.03.21

bejegyző határozat, érkezési idő: 206340/1/2009/08.09.23

törölő határozat: 54658/3/2019/18.03.21

jogcím: adásvétel

utalás: II /272.

jogállás: tulajdonos

név: H&U INGATLANHASZNOSÍTÓ ÉS KERESKEDELMI KFT.

cím: 1087 BUDAPEST VIII.KER. Könyves Kálmán körút 76

~~380.~~ tulajdoni hányad: 1183/420591 törölő határozat: 69703/2/2013/11.08.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 206385/1/2009/08.09.24

törölő határozat: 69703/2/2013/11.08.24

jogcím: adásvétel

utalás: II /69.

jogállás: tulajdonos

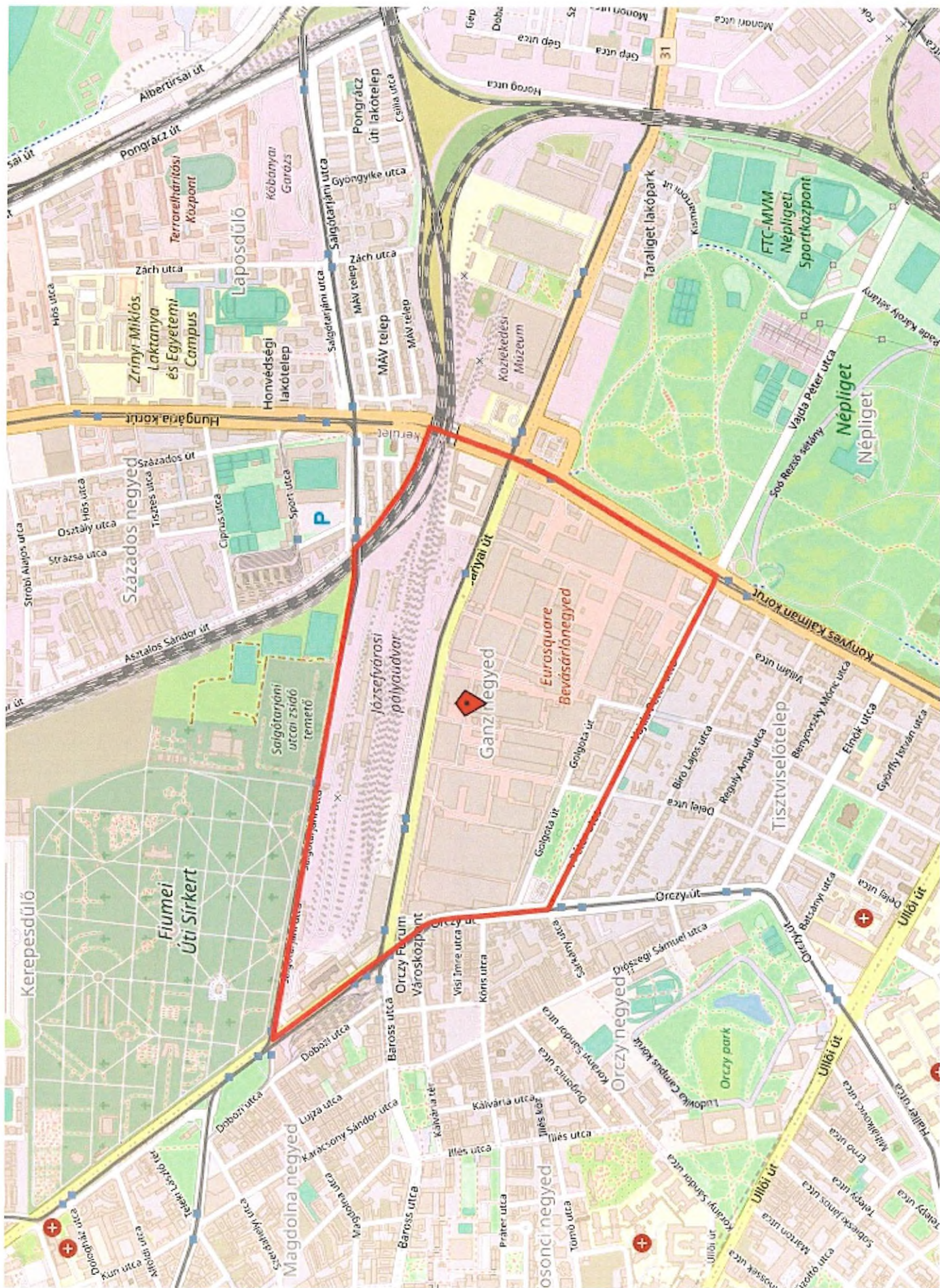
név: INCONEX VAS- ÉS FÉMIPARI KFT.

cím: 1221 BUDAPEST XXII.KER. Helsinki út 81.

Folytatás a következő lapon



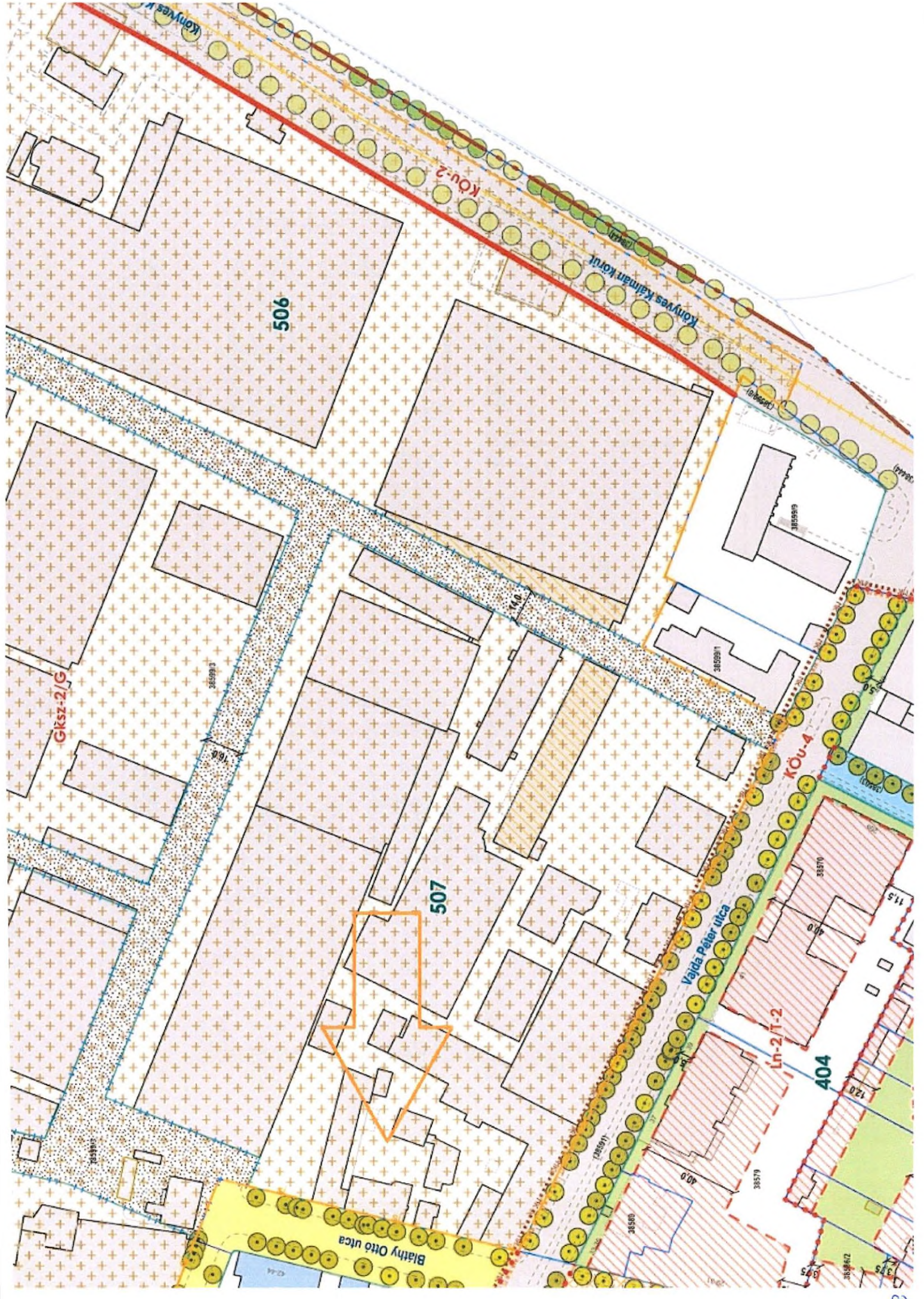














A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2023. december 14.

**dr. Lehoczky Balázs**  
jegyzői jogkörben eljáró  
aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
45/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelete**

**a kerületi építési szabályzatról**

<sup>1</sup>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. és 6. pontjában, és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében és 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró érintett államigazgatási, önkormányzati és egyéb szervek, a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek és vallási közösségek – véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. Fejezet**  
**Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya, mellékletei**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest VIII. kerület Józsefváros közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint a településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

**2. §** E rendeletet a hozzá tartozó mellékletekkel együtt kell alkalmazni:

- a) 1. melléklet: szabályozási terv M=1:2000 méretarányú szelvényeken,
- b) 2. melléklet: az építési övezetek az övezetek szabályozási határértékei,
- c) 3. melléklet: az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása,
- d) 4. melléklet: az egyes rendeltetési egységek esetén elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása,
- e) 5. melléklet: az I., II. és III. párkánymagassági kategória területei Budapest Főváros Közgyűlésének Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata) meghatározottak alapján és magyarázó ábrák,

---

\* Egységes szerkezetben a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelettel.

<sup>1</sup> Módosította a 25/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos .2024. november 22-től.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen az alábbi nem zavaró rendeltetések céljára szolgáló épületek helyezhetők el:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) hitéleti,
- d) kulturális és egyéb közösségi szórakoztató,
- e) szálláshely és közösségi szállás,
- f) irodai,
- g) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató,
- h) sport,
- i) önálló parkolóház, mélygarázs,
- j) szolgálati lakás

melyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók.

(3) Ahol a Negyedik Rész sajátos építési övezeti előírásai lehetővé teszik

- a) lakásrendeltetési egység és
- b) ha a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarja,
  - ba) K+F kutatás-fejlesztés jellegű igazgatási, kutatási, termelési és szolgáltatási rendeltetés, és az ezt szolgáló raktározás, továbbá
  - bb) a lakosság igényeit kiszolgáló egyéb szolgáltatás rendeltetés is létesíthető.

(4) A melléképítmények közül kizárólag

- a) a közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) épülettől különálló - hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény

helyezhető el.

### **38. Intézményi, helyi lakosság ellátását biztosító terület (Vi-3)**

**45. § (1)** A Vi-3 jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló piac számára biztosít helyet.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek, a területen

- a) kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egység, valamint
- b) szolgálati lakás

helyezhető el.

(3) Az építési övezet telkein a megengedett rendeltetésű építményeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő rendeltetésű önálló építmény nem helyezhető el.

## **XII. fejezet Gazdasági területek**

### **39. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)**

**46. § (1)** A Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások másképpen nem rendelkeznek, az építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:

- a) környezetbarát termelés, javítás és szerelés,
- b) kisipar,
- c) raktározás, logisztika,
- d) kutatás-fejlesztés,
- e) gazdasági tevékenységhez kötődő oktatás,
- f) iroda,

- g) kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás,
- h) sportolási célú,
- i) szálláshely szolgáltatás,
- j) önálló üzemanyagöltő állomás, autómosó.

(3) A megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- a) vendéglátási, kiskereskedelmi és szolgáltató,
- b) irodai,
- c) szálláshely szolgáltatás,
- d) kulturális, művelődési és – az alapfokú oktatási létesítmények kivételével – oktatási, egészségügyi célú,
- e) szórakoztatási – a játékterem kivételével – célú,
- f) sportolási célú,
- g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb egy lakás.

(4) Nem helyezhető el

- a) lakóépület,
- b) védőtávolságot igénylő ipari tevékenységű építmény, épület és műtárgy, telephely.

#### **40. A gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület egyéb előírásai**

**47. § (1)** A területen meglévő épület rendeltetését nem lehet olyan funkcióra megváltoztatni, amely közlekedési, környezetvédelmi szempontból terhelésnövekedéssel jár.

(2) A területen a fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is létesíthető.

(3) Az építési övezetek területén a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló és
- c) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 100 méteren belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, valamint ezek be- és kijárata nem alakítható ki, kivéve, ha a telek a közterület felől másképpen nem tárható fel.

### **XIII. fejezet Különleges területek**

#### **41. Bevásárlóközpont területe (K-Ker)**

**48. § (1)** A K-Ker jelű építési övezet nagybevásárló központ létesítésére kijelölt terület.

(2) Az építési övezetben

- a) kereskedelmi célú építmény,
- b) egyéb szórakoztató létesítmény,
- c) sport és rekreációs célú építmény
- d) a főrendeltetést kiszolgáló parkolási célú építmény

helyezhető el.

(3) A területen a rakodásra és gazdasági feltöltésre szolgáló területeket zártan, fedetten vagy a rálátás szempontjából takartan kell kialakítani.

#### **42. Oktatási központok területe (K-Okt)**

- bb) térfalszerű beépítés létesítendő, amelynek legnagyobb utcai párkánymagasságát az SZT tünteti fel, de a Győrffy István utca és a Magyarok Nagyasszonya tér menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem lehet több 16,0 méternél,
  - c) a tömbbelsőben létesülő épületek párkánymagassága nem haladhatja meg a 31 métert,
  - d) a tömbbelső beépítése az SZT-n „*Telek zöldfelületként fenntartandó része*”-ként jelölt terület figyelembevételével történhet.
- (2) A **Vi-1/T-2** jelű építési övezetben
- a) az oldalsó és hátsó telekhatáron épület csak abban az esetben állhat, ha meglévő épülethez csatlakozik vagy két szomszédos telken álló épület egy építési ütemben valósul meg;
  - b) a kisvárosias lakóterület melletti oldal- vagy hátsókert 8,0 méter, amely szint alatt beépíthető;
  - c) a határoló utcák mentén
    - ca) az SZT jelöli a kötelező előkertet, de 5,0 méter előkert azokon a telkeken is tartható, ahol ez nem kötelező;
    - cb) térfalszerű beépítés létesítendő;
  - d) a Villám utca menti legnagyobb utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 14,0 métert.
- (3) A **Vi-2/T-1** jelű építési övezet területén az építési hely a telek egészére kiterjed, a határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő.
- (4) A **Vi-2/T-2** jelű építési övezet a Magyarok Nagyasszonya tér közparkban álló templom telkére terjed ki, amely nem keríthető le.
- (5) A **K-Eü/T-1** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. Mélygarázs létesítése esetén a teljes telekterület beépíthető szint alatt.
- (6) A **K-Eü/T-2** jelű építési övezetben az építési helyet az SZT határozza meg. A határoló utcák mentén térfalszerű beépítés létesítendő, a telek egyéb területe a rendeltetés igényei szerint építhető be.
- (7) A **Zkp/T-1** jelű övezet a Szenes Iván tér és a Magyarok Nagyasszonya tér közpark területének övezete.

## 70. Ganz negyed (G)

**88.§ (1)** Az előírások hatálya a Vajda Péter utca – Orczy út – Orczy tér keleti oldala – Kőbányai út – Könyves Kálmán körút által határolt területre terjed ki. A városrész építési övezeteire és övezeteire vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pont tartalmazza.

- (2) Az **Ln-2/G** jelű építési övezet területén
- a) gépjárműtároló, kereskedelmi rendeltetési egység önálló rendeltetésű épületben nem, csak az épület pinceszintjén és a földszintjén létesíthető,
  - b) az elhelyezhető legnagyobb bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet rendeltetési egységként,
  - c) meglévő tetőtér – kizárólag a meglévő tetősíkok megtartásával – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint építhető be.
- (3) A **Vi-1/G-1** jelű építési övezetben építési tevékenység a műemlékvédelmi szempontok figyelembevételével mellett történhet az építési övezeti határértékek keretei között. A telken 5,0 méter előkertet kell biztosítani.
- (4) A **Vi-1/G-2** jelű építési övezetben térfalképző beépítést kell létesíteni, de az épületek épületközzel vagy épülethézaggal telepíthetők. Az építési helyet az alábbi szerint kell meghatározni:
- a) a Fiumei úti telekhatár mellett az oda néző homlokzat legmagasabb pontjának magassága felével megegyező oldalkertet kell biztosítani,
  - b) az előkert 5,0 méter, ami nem kötelező építési vonal,
  - c) a hátsókert 10,5 méter.
- (5) A **Gksz-2/G** jelű építési övezet területén

- a) kiskereskedelmi épület, rendeltetési egység létesítése, meglévő épület kiskereskedelmi célú rendeltetésmódosítása csak a Kőbányai útról való közvetlen megközelítéssel létesíthető a közútkezelő hozzájárulása esetén,
  - b) az SZT-n jelölt út céljára fenntartott terület nem építhető be, a területen a közművek átépítése és a közlekedési területek kialakításán kívül egyéb építési munka nem megengedett, az építmények elbontása esetén új építmény nem építhető,
  - c) a magánterületre eső közművezetéseket az üzemeltetővel történő megállapodás alapján ki kell váltani, vagy az érintett területekre vonatkozóan alapított szolgalmi jogot legkésőbb az építési-, telekalakítási engedélyezési eljárás során be kell jegyezni,
  - d) telekalakítás
    - da) végrehajtása nélkül a meglévő építményeken bármilyen építési, szerelési munka végezhető és az építmények rendeltetése megváltoztatható,
    - db) a közterületről vagy út céljára fenntartott területről gépkocsival megközelíthető telkek esetén a javasolt tömbhatárok mentén végrehajtható – a h) pont szerinti szabályok keretei között – az egyéb műszaki adottságok és követelményeknek figyelembevételével,
  - e) előkertben és út céljára fenntartott területen szabadtéri raktározás nem folytatható,
  - f) az utcai homlokzatmagasság értéke
    - fa) a Kőbányai út és a Könyves Kálmán körút mentén legfeljebb 20,0 méter,
    - fb) az Orczy út, a Golgota tér és a Vajda Péter utca mentén legfeljebb 15,0 méter lehet,
  - g) az út céljára fenntartott területen kizárólag közforgalom számára megnyitott magánút alakítható ki, létesítése esetén az út szélessége a kijelölt mértékhez képest mindkét irányba
    - ga) 16,0 méter kijelölt szélesség felett 5-5 métert módosulhat, de nem lehet kisebb 16,0 méternél,
    - gb) 16,0 méteres ennél keskenyebb szélesség alatt 2-2 métert módosulhat, de a legkisebb szélessége a jelölt szélességi méretekhez képest legfeljebb két méterrel lehet kisebb és a legkisebb szélessége 10,0 méternél kisebb nem lehet,
  - h) a közforgalom számára megnyitott magánút szakaszosan (ütemezetten) is kialakítható, ha az minden ütemben meglévő közforgalom számára megnyitott magán- vagy közúti kapcsolattal rendelkezik,
  - i) a magánúton műtárgyat, közvilágítást és közlekedési lámpákat, közmű építményeket, növényzetet úgy kell telepíteni, hogy az a közlekedés biztonságát ne veszélyeztesse,
  - j) a telekalakítás időpontjában a telek meglévő beépítettségének mértéke meghaladhatja az övezetre előírt legnagyobb beépítettség mértékét, de nem haladhatja meg a 85%-ot, építési tevékenység esetén a 2. melléklet előírásait kell alkalmazni.
- (6) A **K-Rek/G** jelű építési övezetben az előkert mérete 5 méter, az oldal- és hátsókert méretét az OTÉK szerint kell meghatározni.
- (7) A **K-Közl/Vi-1/G-1** jelű építési övezetben a Magyar Testgyakorlók Köre Budapest létesítményfejlesztési programjának megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló kormányrendelet szerinti építési tevékenység folytatható.
- (8) A **K-Közl/Vi-1/G-2** jelű építési övezet a fővárosi szintű közösségi közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál, ahol többszintes területfelhasználással intézményi rendeltetésű épületek is létesíthetők az alábbi feltételekkel:
- a) az építési övezet elsődlegesen a közösségi közlekedéshez kapcsolódó, azt kiszolgáló rendeltetésű épületek elhelyezését biztosítja,
  - b) az övezetben intézményi rendeltetésű épület csak a közösségi közlekedést kiszolgáló rendeltetésű felhasználással egyidejűleg vagy ezt követően létesíthető,
  - c) az övezet területén az a) és b) pont szerinti felhasználás megvalósításáig csak átmeneti hasznosítás folytatható.
- (9) A **K-Közl/Vi-1/G-3** jelű építési övezetben az itt megengedett felhasználás megvalósulásáig a meglévő területhasználat folytatható az alábbi feltételekkel:
- a) az építési övezetben új, főrendeltetésű épület nem létesíthető,

## 9. Ganz negyed (G)

### 9.1. Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)

1.	A	B	C	D	E	F		G	H		I	J	K	L
						legnagyobb terület	legkisebb terület		legnagyobb beépíthetőség	legkisebb beépíthetőség				
2.	Építési övezet jele	Bépféle mód	legkisebb terület	legkisebb szélesség	legnagyobb beépíthetőség	legkisebb beépíthetőség	legkisebb zöldfelület	legkisebb zöldfelület	általános	szűk	parkolási célú szmp	legfeljebb	legfeljebb	Az épület-magasság
3.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	%	szám	szmp	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	legfeljebb	legfeljebb	legfeljebb
4.														
5.	Ln-2/G	Z	800	18	55 s65	70 s80	30 s20	30 s3,5	3,0	1,25			12,5	21,0

### 9.2. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

6.	Gksz-2/G	Z/ SZ	2000	50	60	80	20	2,0		-			8,0*	20,0
----	----------	----------	------	----	----	----	----	-----	--	---	--	--	------	------

### 9.3. Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület (Vi-1)

7.	Vi-1/G-1	SZ	5000	50	60	80	25	2,0		1,0			K	15,0
8.	Vi-1/G-2	Z	5000	40	70	80	15	3,75		1,5			8,0	21,0

### 9.4. (K-Rek) Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület

9.	K-Rek/G	SZ	10000	50	10	10	40	0,5		0,25				15,0
----	---------	----	-------	----	----	----	----	-----	--	------	--	--	--	------

### 9.5. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület/Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület többszintes területfelhasználással (K-Közl/Vi-1)

10.	K-Közl/Vi-1 /G-1	SZ	10000	100	45	40	25	1,0		0,5			3,0	20,0
11.	K-Közl/Vi-1 /G-2	Z	5000	40	40	60	40	2,5		1,0			3,0	20,0
12.	K-Közl/Vi-1 /G-3	K	K	K	K	K	K	K		K			K	K

### 9.6. Közkert terület (Zkp-Kk)

13.	Zkp/G-Kk	SZ	K	K	3	-	60	0,03		-			-	4,5
14.	Zkp/G-T	SZ	K	K	K	K	K	K		K			K	K

15.	SZ		szabadon álló beépítési mód											
16.	Z		zártos beépítési mód											
17.	s		saroktelek esetén											
18.	K		kialakult											
19.	*		kivéve üzemanyagotöltő állomás, ahol legalább 4,0 m											

**1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)**



**Környezet, utca**



**A vizsgált ingatlan utcafrontja**



**A vizsgált ingatlan utcai bejárata**



**A vizsgált ingatlan bejárata és udvara**

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76. - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Udvar



Vizsgált ingatlan udvari homlokzata



Földszinti közlekedő



Földszinti konyha



Földszinti helyiség

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Földszinti közlekedő



Földszinti helyiség



Földszinti helyiség



Földszinti wc+mosdó

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Lépcsőház



Emeleti közlekedő



Emeleti közlekedő



Emeleti konyha



Emeleti helyiség

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Emeleti helyiség



Emeleti helyiség



Emeleti mosdó+wc

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Tetőtérbe vezető lépcső



Tetőtéri közlekedő



Tetőtéri helyiség



Padlás

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Pince



Gázkazán



Raktár



Gázóra



Vízóra

2025. március 12.

1087 Budapest, Könyves K. krt. 76 - Bláthy Ottó utca 35. óvoda (Hrsz.: 38599/3)



Villanyóra



Riasztó és kaputelefon

2025. március 12.

# TÉRKÉP

Budapest, VIII. ker. Bláthy Ottó utca 35.



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság .../2026. (V.12.) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Bláthy Ottó u. 35. szám – tulajdoni lapon Budapest VIII. kerület, Könyves Kálmán körút 76. szám – alatti osztatlan közös tulajdonú kivett óvoda, üzlet, étterem, iroda, gazdasági épület, udvar, műhely, raktár és üzemanyagtöltő állomás megnevezésű ingatlan**nak a 941/420.591 tulajdoni hányadú része, mely egy 875 m<sup>2</sup> alapterületű 'óvoda' épület és a hozzá tartozó, körülkerített 941 m<sup>2</sup>-es földterület, mint nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

### I. A pályázati kiírás adatai

<b>A pályázat kiírója:</b>	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
<b>A pályázat Bonyolítója:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)
<b>A pályázat jellege:</b>	nyilvános egyfordulós pályázat
<b>A pályázat célja:</b>	Bérbeadás
<b>A pályázat benyújtásának módja:</b>	Elektronikus ( <a href="http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok">http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadas-palyazatok</a> )
<b>Jogviszony jellege:</b>	Határozott idejű (legfeljebb 10 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően (a bérlő kérelmére, egyszer, maximum 5 évre) a tulajdonos hatáskörrel rendelkező szerve által meghosszabbítható.
<b>Az ajánlati biztosíték összege:</b>	525.000,- Ft + ÁFA = <b>666.750 Ft</b> Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
<b>Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:</b>	<u>átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)</u>
<b>Számlaszám:</b>	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.: <b>11784009-22229762</b> (közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)
<b>Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:</b>	<b>2026. július 31. 23<sup>59</sup></b>
<b>A pályázat benyújtásának határideje:</b>	<b>2026. július 31. 11<sup>30</sup></b>
<b>A pályázattal érintett ingatlan megtekintése:</b>	<b>2026. május 18. - 2026. július 31. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges az alábbi elérhetőségeken:</b> Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda Tel.: +36-20-244-0170 (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> )
<b><u>Marketing anyagok, képek elérése:</u></b>	<b><u><a href="https://www.jgk.hu/ingatlanok/budapest-viii-kerulet-blathy-otto-u-35-szam/">https://www.jgk.hu/ingatlanok/budapest-viii-kerulet-blathy-otto-u-35-szam/</a></u></b>
<b>A pályázat bontásának várható időpontja:</b>	<b>2026. augusztus 3. 10<sup>30</sup></b>

- 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.
- 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, 1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 76. (ténylegesen: Bláthy Ottó u. 35.)
- Alapterülete:** 875 m<sup>2</sup>
- Minimális bérleti díj:** **A) Bérbeadás bérbeszámítás lehetősége nélkül**  
(Bérbeadó által preferált változat)  
525.000,- Ft + ÁFA = 666.750 Ft  
(Az "A" esetben a bérbeadó a felújítás idejére - a tevékenység megkezdéséig, de maximum 3 hónap időtartamig - bérleti díj fizetési mentességet biztosít.)
- B) Bérbeadás bérbeszámítással**  
840 000 Ft + ÁFA = 1.066.800 Ft

- Az ingatlanban végezhető tevékenység:** Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékkerem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás - internet kávézó, call center, csomagautomata, csomagátvételi pont stb. és kizárólag raktározás tevékenységek végzésére vonatkozóan.
- Bérbevétel időtartama:** határozott idő, legfeljebb 10 év  
(amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően - a bérlő kérelmére, egyszer, maximum 5 évre - meghosszabbítható.)

A bérlemény minimális bérleti díja az „A” esetben jelentősen alacsonyabban került meghatározásra, mint a számított bérleti díj összege, a Kiíró kiköti, hogy az átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét ezért kizárja és az erre fordított beruházásnak az értékét a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

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

A pályázónak az épületben található közművek és berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

A nyertes pályázónak közvetlenül kell a közműszolgáltatóval szerződést kötni – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele egy havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszautalásra kerül.

## 3. A pályázat célja, tartalma

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

A Kiíró a jelen felhívás 2. pontjában feltüntetett épületet adja bérbe a nyertes ajánlattevő részére.

**Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 10 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére meghosszabbítható.**

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2028. év január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A minimális bérleti díj a jelen felhívás 1. pontjában található. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke jelen esetben 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

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

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

Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged / preferál.

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

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

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

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

A versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevet/cégnevet, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.  
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell a pályázati kiírás 1. számú mellékletét képező összefoglalóban jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- f.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Bonyolító a nyertes ajánlattevőt elektronikus úton 15 napos határidő kifizetésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre az ajánlatban tett nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumokat nem (vagy nem teljeskörűen) nyújtja be, úgy ajánlata a határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül.

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7. Az ajánlat módosítása**

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

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

#### **8. Ajánlati kötöttség**

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

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

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

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

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

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles a közléstől számított 15 munkanapon

belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

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

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

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

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

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

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

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

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

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

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

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

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

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak a bontástól számított 60 napon belül van lehetősége. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható.

Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

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

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

A pályázat bírálati szempontjai:

- a megajánlott bérleti díj összege (maximum 40 pont)
- üzlethasznosítási koncepció (maximum 40 pont)
- bérbeadó által preferált az "A" opció, így amennyiben az ajánlattevő ezen konstrukcióban kíván pályázni, úgy + 20 pont adható

Az értékelés módszere:

Az értékelés során az egyes részszerpontokra kapott pontokat a kiíró összeadja és ez adja meg a pályázó összpontszámát.

Az egyes részszerpontok:

- *bérleti díj (nettó Ft/hó)*

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben és az ÁFA feltüntetésével kell megadni. Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (50 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint.

- *(szakmai) üzlethasznosítási koncepció*

Az Ajánlattevőnek szükséges csatolnia a bérlemény hasznosítására vonatkozó szakmai üzlethasznosítási koncepcióját. A (szakmai) üzlethasznosítási koncepcióra maximum 40 pont adható (adható pontokra vonatkozó szempontok alább).

Az üzlethasznosítási koncepció tartalma (minimum 1500 szó terjedelemben) legalább az alábbiakra terjedjenek ki:

- az ajánlattevő jelenlegi alaptervekenységének bemutatása,
- tervezett tevékenység bemutatása, célcsoport meghatározása, referenciák
- felújítási / átalakítási időtáv és ütemezésének bemutatása
- felújítási / átalakítási terv és becsült költségeinek bemutatása,
- a tevékenység arculatának rövid bemutatása
- miért lenne jó ez a tevékenység Józsefvárosnak és miért lenne hozzá a legmegfelelőbb ez a bérlemény preferált az oktatási / kulturális jellegű használat
- Józsefvárosi Önkormányzattal, illetve a lakossággal történő együttműködés lehetőségének részletezése, közérdekű felajánlás bemutatása – ha vannak ilyenek.

Pontozás az alábbiak szerint:

- **Vállalt felújítások (maximum 8 pont)** - Milyen javítást / átalakítást / felújítást tervez a pályázó és milyen összegű ráfordítással?
  - a. Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 10 millió Ft-ot – **4 pont**  
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja a 8 millió Ft-ot – **3 pont**  
Az árajánlattal alátámasztott felújítás összege meghaladja az 5 millió Ft-ot – **2 pont**
  - b. Vállalja a kert rendbetételét - **2 pont**
  - c. Esztétikai felújításokat is végez (elsődlegesen a homlokzaton) - **2 pont**
- **Vállalt felújítások ütemezése (maximum 5 pont)** – A javításra / átalakításra / felújításra milyen időtartammal számol? Mikorra tervezi a nyitást?

- o Reális felújítási ütemezés, átadást követő fél éven belüli nyitással (5 pont)
- o Reális felújítási ütemezés, átadást követő 1 éven belüli nyitással (3 pont)
- **Vállalkozás erőssége / referencia (maximum 8 pont)** - Korábbi hasonló tevékenységek, referenciák / üzemeltetési gyakorlat. Rendelkezik elegendő fedezettel? Rendelkezik tapasztalattal hasonló projektek terén? Stabil-e a működése vagy új? van szakmai csapata?
  - a. Végzett korábban hasonló tevékenységet, referenciákkal, esetleg már szakmai csapattal is rendelkezik (2 pont)
  - b. Korábban is működtetett / üzemeltetett létesítményt (2 pont)
  - c. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 6 havi működési költség fedezetével (4 pont)
  - d. Bankkivonattal igazoltan rendelkezik legalább 3 havi működési költség fedezetével (2 pont)
- **Oktatási / kulturális tevékenység (maximum 8 pont)** - Oktatási, kulturális tevékenységek előnyt élveznek.
  - a. Oktatási / kulturális tevékenység végzése (8 pont)
  - b. oktatási/kulturális tevékenységet is magába foglaló egyéb tevékenység végzése (4 pont)
  - c. minden más tevékenység (0 pont)
- **Milyen közösségi programokat vállal? (maximum 8 pont)** - Helyi lakosság bevonása, foglalkoztatás, közösségi rendezvények vagy nyitott programok tervei. Milyen nyitott programokat tervez? Rendszeres vagy időszakos? Milyen célközönséget szólít meg? Be tud-e vonni hátrányos helyzetűeket is.
  - a. A lakosság számára nyitott térként funkcionál majd az ingatlan (2 pont)
  - b. Már jelenleg is van kapcsolata a józsefvárosi lakossággal (2 pont)
  - c. Vállal-e közösségi rendezvényeket (2 pont)
  - d. Hátrányos helyzetűek számára kínál-e programokat / lehetőségeket? (2 pont)
- **Rugalmasság és együttműködés az önkormányzattal (maximum 3 pont)** - Az Önkormányzattal való kapcsolattartás, együttműködésre való nyitottság. Helyszínadás vagy egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás.
  - a. Helyszínadás ÉS egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (3 pont)
  - b. Helyszínadás VAGY egyéb önkormányzati programokhoz való kapcsolódás (1 pont)
  - c. Egyik sem (0 pont)

**Preferált opció szerinti ajánlat:** esetén + 20 pont (Bérbeadó a bérbeszámítás lehetősége nélküli bérbeadási változatot preferálja)

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

## **12. Összeférhetlenség**

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

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

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

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

- a.) az összeférhetlenségi 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 várhatóan 2026. szeptember 30. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiírót illeti meg.

**Kérjük a Bérleti Szerződés tervezetét szíveskedjen figyelmesen elolvasni, mert amennyiben nem kerül módosítási javaslat megjelölésre és annak elfogadásáról / elutasításáról az eredménymegállapítással egyidejűleg a Kiíró nem dönt, úgy a későbbiekben (a szerződés teljes hatálya alatt) a tervezetben található szövegeztől eltérésre nincs lehetőség.**

#### **15. Egyéb rendelkezések**

Az ingatlan megtekinthető a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt és a Bonyolító munkatársával előzetesen egyeztetett időpontban.

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

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

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

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

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

Budapest, 2026. május 18.

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

Mellékletek:

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

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

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

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

1. Aláírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot ajánlattevő nem személyesen vagy nem törvényes képviselője útján nyújtja be vagy az esetleges ügyintézését nem személyesen végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.  
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás  
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától  
Tel: +36-1459-2511).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 6 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván  
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel, valamint a közterületfoglalással kapcsolatban információ kérhető:

Hatósági Ügyosztály

Igazgatási Iroda

1082 Budapest, Baross u. 63-67.

email [igazgatas@jozsefvaros.hu](mailto:igazgatas@jozsefvaros.hu) , telefon: [+36 1/459-2164](tel:+3614592164)

## Helyiség bérleti szerződés

### határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

### TERVEZET

amely egyrészről:

- a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: **Önkormányzat**), mint a Bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ór utca 8.; cégszáma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: Vas László vagyongazdálkodási igazgató; E-mail címe: 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 .....helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerület .....szám** alatt található ..... m<sup>2</sup> alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon: ..... ) (a továbbiakban: **Bérlemény**). A Bérlemény alaprajza a szerződés 1. számú mellékletét képezi.
2. Az Önkormányzat Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a .../202... (.....) számú határozatában döntött a Bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

#### II. A Bérleményben folytatott tevékenység

3. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a Bérleményt .....céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.
4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az illetékes hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) engedélyét, nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi vagy társasházi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha az engedélyt, hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési 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 bekövetkezése a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll. A **Bérbeadó** lehetővé teszi **Bérlő** részére, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a **Bérbeadó** feltételhez (pl. szerződésmódosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.

7. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a **Bérleményben** végzett tevékenységgel, vagy az abban tartózkodók magatartásával összefüggésben a Társasház, vagy a Társasház bármelyik tulajdonosa a **Bérbeadóval** vagy az Önkormányzattal szemben jogi eljárást kezdeményez, így különösen, de nem kizárólag birtokvédelmi igényt, vagy szomszédjogi igényt érvényesít, úgy a **Bérlő** a **Bérbeadó** ebből eredő igazolt kárait maradéktalanul megtéríti és a hatósági-, illetve bírósági eljárásokban hozott marasztaló határozatokat magára nézve kötelezőnek elismeri, az azokban esetlegesen a **Bérbeadó** vagy az Önkormányzat terhére megállapított 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 kellekszavatossági igényt nem támaszthat.

### V. Bérlő fizetési kötelezettségei

12. A **Szerződő Felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérlési díjat** .....- Ft/hó + **ÁFA**, azaz ..... forint/hó + **ÁFA** összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a bérleti díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **202... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.
13. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj a 8. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi



számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv által a vállalkozások közötti szerződésre irányadó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével egyező mértékű késedelmi kamatot számítja fel. Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy túlfizetés esetén a bankszámlára visszautalásra kerüljön a túlfizetés összege.

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

Üzemeltetési díj, közös költség:	A szerződés kötésekor ..... - Ft/hó + <b>ÁFA</b> , 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 + <b>ÁFA</b> .
Fűtésszolgáltatás (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján <b>Bérbeadó</b> a fűtés díjat <b>ÁFA</b> -val terheltén havonta kiszámlázza.
Szemétszállítási díj	A háztartási mennyiségű és minőségű hulladékot túlmutatató hulladék elszállítása a Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Egyéb díjak	A fentiekben nem részletezett egyéb szolgáltatások (mint pl. Internet, kábel TV, vezetékes telefon, kéményseprés stb.) a <b>Bérlő</b> által fizetendő a Szolgáltatóval kötött megállapodás vagy a Szolgáltató mindenkori díjszabása alapján.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek, illetve Társasházi közgyűlési határozatok változása esetén módosul. A Bérlemény vonatkozásában megfizetni szükséges társasházi közös költséget a **Bérbeadó** fizeti meg a társasház felé, melynek összegét a **Bérlő** a bérleti díjjal együtt rendezzi a **Bérbeadó** 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 átirását 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 díjtartozásra 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bérlő bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.
30. A **Bérlő** köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. **Bérlő** köteles továbbá a Bérlemény használata körében a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére is.
31. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a Felek külön megállapodásban eltérhetnek.
32. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát vagy munkáját zavarja. **Bérlő** köteles a Társasház Házirendjében foglaltakat betartani, ennek elmulasztása esetén az ebből adódó károkért felel.
33. A **Bérlő** köteles a Bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérlő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.
34. A **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** képviselőjében eljáró, illetve a **Bérbeadó** által megbízott személyeket a Bérleménybe beengedni (**Bérleményellenőr**, értékbecslő, társasházi közös képviselő stb.)
35. **Bérlő** köteles a Bérleményben keletkezett hibákról a **Bérbeadót** haladéktalanul értesíteni.
36. A **Bérlő** a Bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges 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 (ideértve 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,
  - a jogszabályokban előírt rendszeres felülvizsgálatok (így többek között a villamos biztonsági felülvizsgálat, gázüzemű berendezések felülvizsgálata, kémény ellenőrzések stb.) elvégeztetéséről és az azokban feltárt hiányosságok megszüntetéséről,

- h) előző pontban említett felülvizsgálatokról készült dokumentumok, illetve a felülvizsgálat során feltárt problémák megszüntetését igazoló dokumentumok Bérbeadó részére történő megküldéséről,
  - i) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
  - j) ha a Bérlemény előtt járda van, annak rendszeres tisztán tartásáról,
  - k) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
  - l) a Bérleményben és annak közvetlen környezetében a rendszeres kártevő és rágcsáló irtásról gondoskodni,
  - m) mindarról, amit jogszabályok előírnak.
39. A **Bérlő** a Bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is. Bérlő a munkálatok teljes időtartama alatt a Bérbeadóval teljes mértékben, folyamatosan együttműködik a hatékony kivitelezés érdekében. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzendő bármiféle átalakításhoz szükséges tervek elkészítéséről saját költségén köteles gondoskodni.
40. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése és szükség esetén a településképi bejelentési eljárás lefolytatása a **Bérlő** kötelessége. Az átalakítási munkák csak a hozzájárulások és engedélyek Bérbeadó részére történő megküldését követően kezdhetők meg.
41. A Bérlő tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérleményben végzendő átalakítás időtartamára köteles építési-szerelési biztosítást kötni, illetve átalakítási munkálatok elvégzésére csak olyan vállalkozóval köthet szerződést, aki/amely ilyen jellegű biztosítással rendelkezik. A Bérbeadó az átalakítási munkálatokkal kapcsolatban, vagy az átalakítás során okozott károkért nem felel.
42. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a Bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen kötött írásbeli megállapodás alapján van helye.
43. A **Bérlő** beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a Bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, valamint az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a Felek írásban megállapodtak. Ellenkező tartalmú megállapodás hiányában a Bérlő még az előzetes hozzájárulás alapján eszközölt beruházásai, értéknövelő megtérítésére akár jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult, ha a Bérbeadó arra nem tart igényt, és a Bérlő a Bérbeadó felszólítására nem szereli le az általa eszközölt beruházást. A **Bérlő** a jelen pontban körülírt címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** a beszámításhoz előzetesen írásban hozzájárult.
44. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.
45. A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő Bérlemény esetén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.
46. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.
47. A **Bérlő**, illetőleg albérlője csak a **Bérbeadó** előzetese, írásbeli hozzájárulása birtokában válik jogosulttá, hogy a Bérleményt székhelye, telephelye, fióktelepeként megjelölje, azt a cégnyilvántartásban ilyenként feltüntesse.

### VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei

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

#### IX. A Bérleti szerződés megszűnése

50. A bérleti jogviszony a 8. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.
51. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha
- az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van,
  - a helyiség /a helyiséget érintő épületrész/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
  - az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni
52. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
53. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:
- Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
  - Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
54. Az 53. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**
- A Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
  - A Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
  - A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
  - A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a Szolgáltatások nevére történő átírását, valamint nem köti meg a Bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

- e) A Szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A Bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A Bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A Bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A Bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, egészségügyi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A jogszabályokban előírt felülvizsgálatokat nem végezteti el vagy az azokban feltárt problémák megszüntetésére a bérbeadó felhívására nem tesz eleget,
- o) A székhelyében, lakcímében, hivatalos elektronikus elérhetőségében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a Bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
- q) a jelen szerződésben meghatározott egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a közjegyző előtt nem írja alá, illetőleg a közjegyzői okiratot nem adja át a Bérbeadó részére,
- r) Ellen jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek.
- s) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.
55. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
56. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt a tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, tisztán, ellenkező tartalmú megállapodás hiányában legalább az átvételkor felszereltséggel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani A Felek az átadott Bérleményről 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 ingatlan, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a Bérlő ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a Bérbeadó szabadon rendelkezhet. **A Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó jelen pontban leírt magatartását jogos önhatalomként elismeri, melyre tekintettel a Bérlő kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó ilyen eljárása esetén vele szemben birtokvédelmi igényrel nem él.**
57. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak nincs módja arra, hogy a Bérlő ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon, ezért a Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő a Bérleményt a szerződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a Bérlő 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 Bérlő ingatlanban maradt ingóságait – ha a Bérlő 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 lejáratára, 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” jellel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni. A Bérló hivatalos elérhetőségére megküldött küldeményt a letöltési, illetve a meghíúsulási igazoláson szereplő napon kell kézbesítettnek tekinteni.
69. A Szerződő Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. Olvasási (megjelenítési) visszaigazolás hiányában az e-mail útján tett nyilatkozat abban az időpontban tekintendő közöltnek, amikor arra a másik fél válaszolt.

70. A Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat rövid úton az alábbi elérhetőségeken közlik egymással:

Bérbeadó részére:

Név: \_\_\_\_\_ [■]

Telefon: \_\_\_\_\_ [■]

E-mail: \_\_\_\_\_ [■]

Bérlő részéről:

Név: \_\_\_\_\_ [■]

Telefon: \_\_\_\_\_ [■]

E-mail: \_\_\_\_\_ [■]

**X. Vegyes rendelkezések:**

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

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

79. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő Felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.
80. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
81. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** képviselőjének személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata, illetve jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személynek nem minősülő szervezet Bérlő esetén a Bérlő cégkivonata/nyilvántartási adatlapja, valamint a Bérlő törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya/aláírás-mintája.
82. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

.....  
**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 költségének elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet.

A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Irodánál (1084 Budapest, Ór u. 8. I. em. 35., Tel.: +36-20-244-0170) kezdeményezheti, majd ezt követően szükség esetén javasoljuk a munkatársainkkal történő (leginkább személyes) egyeztetést.

- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes műszaki leírást és költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda **megkötí a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése,** és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után (amit a bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat 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 tárgyiban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Általános tájékoztató az esetlegesen elszámolható munkanemekről:

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

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

1. ingatlan helyiségeinek festése, burkolása, továbbá a helyiségekben álmennyezet építése
2. tevékenységgel összefüggésben felmerülő többletenergia biztosítása (kapacitásbővítés és egyéb kapcsolódó feladatok, mint pl. mérőcsere)
3. világítás korszerűsítése és elektromos hálózat bővítése, amennyiben az túlmutat az indokolt mértéken (pl. egyedi designlámpák felszerelése, kirakatvilágítás, hangulatvilágítás, ezek kábelezése stb.)

4. válaszfalak és galéria építése (amennyiben a galéria nem felel meg az előzőekben megfogalmazott követelményeknek)
5. biztonsági rendszerek telepítése (riasztó, kamera, kirakatrács stb.)
6. árnyékoló berendezések vagy eszközök telepítése
7. terasz építése