

301/2026. (VI. 23.)

Javaslat nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázat eredményének megállapítására

ZÁRT ÜLÉS

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
301/2026. (VI. 23.) számú határozata
(8 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó, nyilvános, egyfordulós pályázat eredményének megállapításáról

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) a **Budapest VIII. kerület, Kőfaragó u. 5.** szám alatti, 36487/0/A/2 helyrajzi számú, 117 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására kiírt nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást **eredményesnek** nyilvánítja;
- 2.) az 1. pontban megjelölt pályázat nyertesének a **FABO Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Récsei u 4., cégjegyzékszám: 20 09 060868; adószám: 10677467-2-20; képviseli: Gerencsérné Borsos Beáta) pályázót nyilvánítja;
- 3.) **hozzájárul** az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozó bérleti jogviszony létesítéséhez a pályázat 2. pontban megjelölt nyertesével **határozott (10 év)** időtartamra, **vendéglátóhely szeszarusítással (specialty kávézó, hidegkonyhai kínálat és natúr borozó) valamint kiskereskedelmi tevékenység** céljára, nettó **402.500,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg történő megfizetése mellett, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő – az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján - közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, továbbá a vállalt többlet óvadék megfizetését teljesítse;
- 4.) a 3. pontban megjelölt bérleti szerződés kapcsán a bérleti szerződés módosítási javaslatok tekintetében
 - a) **hozzájárul**, hogy a díjfizetés kezdete a birtokbaadást követő 91. nap legyen,
 - b) **hozzájárul** a bérleti szerződés 43. pontjának kiegészítéséhez az alábbiakkal:

„A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlőnek nincs visszaállítási kötelezettsége a Bérbeadó által bérbeszámítással megtérített munkálatok tekintetében (az kifejezetten a helyiségben KELL, használható állapotban hagyni) – az eredeti állapot helyreállítási kötelezettség kizárólag a bérbeszámítási megállapodáson kívüli átalakításokra terjed ki, ezzel egyidejűleg a Bérlő a 43. pont szerinti leszerelési jogát saját beruházásai tekintetében változatlanul megtartja.”,
 - c) **nem járul hozzá** a bérleti díj inflációs emelés felső korlátjának meghatározásához,
 - d) **nem járul hozzá** a határozott idejű bérleti szerződés rendes felmondással a Bérlő által történő megszüntetésének lehetővé tételéhez,
 - e) **nem járul hozzá** a bérlő részére elővásárlási jog biztosításához,
 - f) **hozzájárul** a bérleti szerződés 51. és 61. pontjának kiegészítéséhez azzal, hogy ha a Bérbeadó az 51. pont a), b) vagy c) alpontja alapján (kisajátítás, lebontás, harmadik személynek átadás) mondja fel a bérleti jogviszonyt, úgy a Bérlő által végzett és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott azon beruházások értékét, amelyek a bérbeszámítás keretében nem kerültek elszámolásra - számlával igazoltan (az

- amortizációval és avulással csökkentett összegben) a Bérbeadó köteles a Bérlőnek megtéríteni,
- g) **hozzájárul** a végzendő tevékenység alábbi meghatározásához: „vendéglátóhely szeszárusítással (specialty kávézó, hidegkonyhai kínálat és natúr borozó) valamint kiskereskedelmi tevékenység”, azonban a bérleményben (a szükséges hatósági engedélyek beszerzését követően) kizárólag ezen tevékenység végezhető,
 - h) **nem járul hozzá** az engedélyezési kockázat rendelkezéseinek módosításához,
 - i) **hozzájárul** klíma- és szellőzőberendezések kihelyezésének elfogadásához kizárólag a Városépítészeti Iroda és a Társasház hozzájárulásának megadását követően, [A kivitelezést megelőzően a Városépítészeti Iroda településképi hozzájáruló határozatának, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. kezelői hozzájárulásának kiadása (a kérelem és tervek benyújtását követően) szükséges],
 - j) **nem járul hozzá** a bérleti szerződés 71-73. pontjainak kért módosításához,
 - k) **hozzájárul** a bérleti szerződés tervezet 49. pontjának kiegészítéséhez az alábbiakkal:
„A Bérbeadó köteles a Bérelő írásbeli értesítését követő 10 naptári napon belül megkezdeni az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, vagy a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavítását. E határidő elmulasztása esetén a Bérelő jogosult a munkákat saját költségére elvégeztetni, és a felmerült igazolt költségeket a bérleti díjba beszámítani.”,
 - l) **nem járul hozzá** a késedelmi kamat mértékére vonatkozó rendelkezések módosításához,
 - m) **nem járul hozzá** a bérleti szerződés 33. pontjának módosításához,
 - n) **nem járul hozzá** a bérleti szerződés 56. pontjában rögzített 60 napos őrzési idő módosításához,
 - o) **nem járul hozzá** a bérleti szerződés 31. pontjának kiegészítéséhez,
 - p) **nem járul hozzá** a bérleti szerződés 38. e) pontjának módosításához,
 - q) **nem járul hozzá**, hogy a bérleti szerződés aláírása egyúttal a bérbeadó hozzájárulását is jelentse a telephely vagy fióktelep bejegyzéshez;
- 5.) az 1. pontban megjelölt pályázat második helyezettjének **Kulcsár András ev.** (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 32. 4. em. 1/A.; nyilvántartási szám: 50572342; adószám: 67665273-1-42) pályázót nyilvánítja;
- 6.) **hozzájárul** – a nyilatkozatok és a jogosultság igazolását követően – az 1. pontban megjelölt ingatlanra az első helyezett visszalépése esetén, vagy a szerződéskötési jogosultságának igazolása hiányában a 5. pontban megjelölt második helyezett pályázóval bérleti jogviszony létesítéséhez **határozott (2 év)** időtartamra, **vendéglátóhely szeszárusítással** tevékenység céljára, nettó **330.709,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és különszolgáltatási díjak összegén, 3 havi + 2 havi vállalt bérleti díj és közös költség összegének megfelelő óvadék bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg történő megfizetése mellett, amelynek feltétele, hogy a leendő bérlő – az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdése alapján - közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását, továbbá a vállalt többlet óvadék megfizetését teljesítse.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. június 23.

