

349/2026. (VIII. 11.)

*Javaslat a József krt. 53. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására vonatkozó, nyilvános, kétfordulós pályázat eredményének megállapítására*

*ZÁRT ÜLÉS*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
349/2026. (VIII. 11.) számú határozata  
(7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal)**

**a Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti szám alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi  
számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 242 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú  
földszinti részének bérbeadására kiírt nyilvános, kétfordulós pályázat  
eredményéről**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) **érvényesnek és eredményesnek** nyilvánítja a **Budapest VIII. kerület, József krt. 53. szám alatti, 36704/0/A/3 helyrajzi számú nem lakás céljára szolgáló helyiség 242 m<sup>2</sup> alapterületű, utcai bejáratú földszinti részének bérbeadására kiírt nyilvános, kétfordulós pályázati eljárást;**
- 2.) **hozzájárul** az 1. pontban megjelölt ingatlan bérbeadásához az **Eszmin Spági Kft.** (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 48. fszt. 2.; cégjegyzék szám: 01 09 404813, adószám: 32058806-2-41; képviseli: Koncz Ágnes) bérlő részére **határozott (15 év)** időtartamra szólóan - **élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem (szeszárosítással)** céljára – **2.550.000,- Ft/hó + ÁFA** azaz bruttó 3.238.500,- Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, a egyoldalú – közjegyző előtti – kötelezettségvállalási nyilatkozat leendő bérlő általi elkészítésének kötelezettsége és költségének vállalása mellett, a 3 havi bruttó összegű bérleti díj + közösköltség összegének erejéig az óvadék feltöltésének kötelezettségével;
- 3.) az 1. pontban megjelölt pályázat második helyezettjének az **Auchan Magyarország Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Sport utca 2-4.; cégjegyzékszám: 13 09 165237; adószám: 13338037-2-44; képviseli: Vincze Géza) pályázót nyilvánítja;
- 4.) **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 3. pontban megjelölt második helyezett pályázóval bérleti jogviszony létesítéséhez **határozott (3 év)** időtartamra, **convenience store (szeszárosítással)** tevékenység céljára, nettó **2.540.000,- Ft/hó + ÁFA** azaz bruttó 3.225.800,- Ft összegű bérleti díj + közüzemi és különszolgáltatási díjak összesen, 3 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 teljesítse.
- 5.) a bérleti szerződés módosítási javaslatok tekintetében
  - a) **nem járul hozzá** a 4. pont kérték szerinti kiegészítéséhez
  - b) **hozzájárul** a 7. pont kérték szerinti pontosításához

- c) **hozzájárul** a 11. pont kérték szerinti pontosításához
- d) **hozzájárul** a 13. pont pontosításához  
8. pontra utalás és „amelyről a Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérlőt.” szókapcsolattal történő kiegészítés
- e) **hozzájárul** a 13. pont pontosításához az alábbiak szerint  
"A Bérbeadó a használati díjról havonta, a fizetési határidőt megelőzően számlát állít ki, amely alapján a Bérelő köteles a használati díjat a számlán feltüntetett fizetési határidőig megfizetni."
- f) **hozzájárul** a 15. pont kérték szerinti pontosításához
- g) **hozzájárul** a 19. pont pontosításához, de az alábbiak szerint:

„Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba vételét követő 15 napon belül – amennyiben a helyiség rendelkezik közműellátottsággal – kezdeményezi a közműmérők saját nevére történő átírását, valamint megköti valamennyi, a Bérlemény használatához szükséges szolgáltatási szerződést a szolgáltatókkal, és a szerződések megkötését a Bérbeadó felé 30 napon belül a szerződések másolatának megküldésével igazolja. Amennyiben a vízőra hitelesítése lejárt, a Bérelő a birtokbaadást követően saját költségén gondoskodik a vízőra cseréjéről, és annak dokumentációját 30 napon belül megküldi a Bérbeadónak. A Bérbeadó köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony kezdetekor rendeltetésszerű használatra alkalmas, működőképes elektromos és gépészeti rendszerekkel a Bérelő birtokába adni. A birtokbaadást követően a jogszabály vagy a szolgáltatók által előírt, a Bérelő személyéhez vagy használatához kapcsolódó felülvizsgálatok és intézkedések elvégzése a Bérelő kötelezettsége.”

- h) **hozzájárul** a 20. pont kérték szerinti módosításához
- i) **hozzájárul** a 21. pont kérték szerinti pontosításához
- j) **nem járul hozzá** a 24. pont módosításához
- k) **hozzájárul** a 25. pont kérték szerinti módosításához
- l) **nem járul hozzá** a 28. pont módosításához
- m) **hozzájárul** a 25. pont „rendeltetésszerű használatból adódó” kifejezéssel történő kiegészítéséhez
- n) **nem járul hozzá** a 32. pont módosításához
- o) **hozzájárul** a 33. pont pontosításához, de az alábbiak szerint:  
„A Bérelő köteles a Bérlemény közvetlen környezetében a Bérelő, annak tagjai, dolgozói, üzleti partnerei vagy ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásról való tudomásszerzését követően azt haladéktalanul, de legkésőbb 2 munkanapon belül az önkormányzat közterület-felügyelete részére bejelenteni.”

p) **hozzájárul** a 34. pont kérték szerinti módosításához az alábbi kiegészítéssel:  
„A fentiek nem alkalmazandók olyan sürgős hibaelhárítás vagy veszélyhelyzet esetén, amelynek azonnali elhárítása a Bérlemény, az épület vagy harmadik személyek életének, testi épségének vagy vagyonának védelme érdekében szükséges.”

- q) **hozzájárul** a 38. pont kérték szerinti pontosításához
- r) **nem járul hozzá** a 32. pont módosításához
- s) **hozzájárul** a 40. pont kérték szerinti módosításához
- t) **hozzájárul** a 44. pont kérték szerinti kiegészítéséhez
- u) **nem járul hozzá** a 48. pont módosításához
- v) **nem járul hozzá** a 49. pont módosításához
- w) **nem járul hozzá** az 51. pont módosításához
- x) **nem járul hozzá** az 52. pont módosításához
- y) **nem járul hozzá** az 54. pont módosításához

z) **hozzájárul** az 57. pont kérték szerinti pontosításához

aa) **hozzájárul** az 58. pont pontosításához, de az alábbiak szerint:

„A Bérelő jogosult a jelen pont szerinti bérbeadói zálogjog helyett a Bérbeadó által elfogadható, feltétel nélküli és első felszólításra lehívható bankgaranciát nyújtani a Bérbeadó részére, amelynek összege legalább a háromhavi bruttó bérleti díj és járulékai összegével egyezik meg. A bankgarancia Bérbeadó részére történő átadásával és annak hatálya alatt a jelen pont szerinti zálogjog gyakorlására nem kerül sor.”

bb) **hozzájárul** az 60. pont pontosításához, de az alábbiak szerint:

„Ha a Bérlemény korábban a Bérelő székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként a cégnyilvántartásba bejegyzésre került, a Bérelő köteles a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a székhely, telephely vagy fióktelep törlésére irányuló változásbejegyzési kérelmet a cégbírósághoz benyújtani, és a benyújtás tényét a kérelem befogadását igazoló elektronikus visszaigazolás megküldésével a Bérbeadó felé igazolni.”

cc) **nem járul hozzá** a 61. pont módosításához

dd) **hozzájárul** a IX. fejezet további ponttal történő kiegészítéséhez

„A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérbeadó köteles haladéktalanul megtenni, illetve aláírni minden olyan nyilatkozatot és intézkedést, amely a Bérlemény közüzemi mérőóráihoz kapcsolódó szolgáltatási szerződések Bérelő nevééről történő megszüntetéséhez, valamint a közművek Bérbeadó vagy az általa kijelölt új használó nevére történő átírásához szükséges.”

ee) **hozzájárul** a 62. pont kérték szerinti módosításához

ff) **hozzájárul** a 63. pont kérték szerinti módosításához, így a 64. pont törléséhez is

gg) 67. pont esetében módosítás nem került megjelölésre

hh) **hozzájárul** a 73. pont kérték szerinti pontosításához

ii) **hozzájárul** a bérleti szerződésbe új pont beépítésére, de az alábbiak szerint:

„A Bérelő – a hatályos jogszabályok, hatósági előírások és a jelen szerződés rendelkezéseinek keretei között – jogosult a Bérlemény nyitvatartási idejét és annak rendjét önállóan meghatározni.”

jj) **nem járul hozzá** a kizárólagossági pontok, így az alábbi szöveg szerződésbe történő beépítéséhez

„A bérleti jogviszony időtartama alatt Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy nem alakít ki vagy működtet, illetve harmadik személynek sem enged kialakítani vagy működtetni olyan üzletet, vagy más ehhez hasonló tevékenységet folytató kereskedelmi egységet a Bérleménynek helyt adó épületben, amely(nek) o a Bérelő 3. pont szerinti tevékenységével részben vagy egészben azonos tevékenységet folytat és/vagy a Bérelő mindenkori áruválasztékával megegyező vagy részben megegyező termékeket értékesít az árusítóterének 2 %-át meghaladó területen és/vagy o élelmiszer és/vagy nem élelmiszer kiskereskedelmi, drogéria, pékség, húsbolt tevékenységet folytat és/vagy

o bármely okból a Bérelő konkurensének minősül, értve ezalatt különösen, de nem kizárólagosan az alábbi üzleteket: Coop, CBA, Aldi, Tesco, Lidl, Spar, Penny stb. és/vagy

o a jelen pontban meghatározott tevékenységeket internetes értékesítés keretében végzi,

o működése, az általa nyújtott termékek, szolgáltatások társadalmi megítélése erkölcsi vagy más szempontból vitatott.

o Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérbeadó köteles tartózkodni minden olyan tevékenységtől, amelyekkel közvetlenül vagy közvetve Bérleménynek helyt adó épület

területén a fenti korlátozás alá eső személyeket és/vagy tevékenységeket reklámoz, illetve harmadik személynek ilyet engedélyez vagy eltűr.”

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. augusztus 11.

