

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Ügyek Bizottságának 290/2026. (IX.7.) számú határozata alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Kiíró vagy Önkormányzat) nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó személyek és szervezetek részére több - az Önkormányzat tulajdonát képező - nem lakás céljára szolgáló helyiség kedvezményes bérleti díjon történő bérbeadására.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni.

1. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Őr u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános, egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázat benyújtásának módja:	Elektronikus (https://jgk.hu/palyazatok/?open=helyiseg-kedvezmenyes-akt)
Az ajánlati biztosíték összege:	1 havi bruttó minimális bérleti díjnak megfelelő összeg. (A 2. pontban szereplő táblázat megjelölt oszlopában az adott helyiséghez tartozó összeg.) Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	<u>átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról / által kell megfizetni)</u>
Számlaszám: OTP Bank Nyrt.: 11784009-22229762 (közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2026. október 9. 23⁵⁹
A pályázat benyújtási határideje:	2026. október 9. 11³⁰
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatóság Helyiséggazdálkodási Iroda (Tel.: +36-1-333-4146)
A pályázattal érintett helyiségek megtekintése:	2026. szeptember 8. - 2026 október 8. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges: Tel.: +36-20-244-0170 Helyiséggazdálkodási Iroda (1084 Budapest, Őr u. 8. fszt. 15.) Hétfő: 13 ³⁰ – 18 ⁰⁰ , szerda: 8 ⁰⁰ – 12 ⁰⁰ , 13 ⁰⁰ – 16 ³⁰)
A pályázat bontásának várható időpontja:	2026. október 12. 11⁰⁰

A pályázatok bontásának helye:

1084 Budapest, Őr u. 8. fszt. 15.

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

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Társadalmi Ügyek Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje:**2026. december 11.****2. A pályázattal érintett ingatlanok**

	helyrajzi szám	Cím	Fekvés	Alapter. (m²)	Negyed	Minimális nettó bérleti díj	Kedvezmény nélküli nettó bérleti díj	Fizetendő ajánlati biztosíték	A helyiségről fényképek az alábbi linken elérhetők
1	38878/0/D/1	Hungária körút 32-38.	utcai fszt.	68,76	Százados negyed	14 940 Ft	51.750 Ft	18 974 Ft	https://jgk.hu/property/hungaria-korut-32-38/
2	35349/0/A/47	Karácsony S. u. 4.	utcai /udvari földszinti	27	Magdolna negyed	28 475 Ft	376 200 Ft	36 163 Ft	https://jgk.hu/property/karacsony-sandor-utca-4-es-6/
	35350	Karácsony S. u. 6.		201					
3	35091/3/A/2	Kis Fuvaros u. 9/c.	utcai fszt.	14	Magdolna negyed	4 240 Ft	21 000 Ft	5 385 Ft	https://jgk.hu/property/kis-fuvaros-utca-9-c/
4	35536/0/A/2	Leonardo da Vinci u. 5.	utcai fszt.	59	Corvin negyed	17 178 Ft	79 650 Ft	21 816 Ft	https://jgk.hu/property/leonardo-da-vinci-utca-5-uzlet-2/
5	34628/0/A/7	Rákóczi út 59.	udvari földszinti	54	Népszínház negyed	11 000 Ft	75 600 Ft	13 970 Ft	https://jgk.hu/property/rakoczi-ut-59-uzlet-7/
6	34915	Német u. 14.*	utcai fszt.	331	Csarnok negyed	123 000 Ft	728 200 Ft	156 210 Ft	https://jgk.hu/property/nemet-utca-14/
7	36274/0/A/2	Üllői út 66/a*	utcai pince	94	Corvin negyed	41 640 Ft	438 200 Ft	52 883 Ft	https://jgk.hu/property/ulloi-ut-66-a-uzlet-2-es-uzlet-3/
	36274/0/A/3		utcai fszt.	165					

*** A csillaggal jelölt helyiségek jelenleg használóval terheltek. Megtekintésükre a jelenlegi használóval (is) történő előzetes egyeztetés függvényében van lehetőség. Ezen helyiségek birtokbaadására előreláthatólag 2027. február hónaptól kerülhet sor. A birtokbaadás tényleges időpontja a helyiségek kiürítésének és a Bérbeadó birtokába történő visszaadásának időpontjától függ.**

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton csak jelen pályázati kiírás 4. pontjában meghatározott önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó tevékenységet végző megvalósító szervezetek és személyek vehet(nek) részt, amelyek az alábbi feltételeknek megfelelnek:

- legalább 1 éve bejegyzett és működő, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény (a továbbiakban: Nemzeti vagyonról szóló törvény) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, továbbá legalább 1 éve nyilvántartásba vett és működő egyéni vállalkozó vagy adószámos magánszemély, akivel vagy amellyel szemben nem áll fenn olyan körülmény, amely az önkormányzati vagyon átlátható és felelős hasznosítását akadályozná.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat akkor tekinthető érvényesnek, ha a pályázó a saját tevékenységi profiljához illeszkedő, a kerület lakosai számára is hasznos feladatok ellátását vállalja, ezáltal hozzájárulva Józsefváros fejlődéséhez, a kulturális és közösségi élet színesebbé tételéhez.

Kiíró kiköti, hogy a pályázaton bérletársként legfeljebb 3 (három) önkormányzati feladatokhoz és célokhoz kapcsolódó pályázó nyújthat be pályázatot.

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

A helyiségekben található közművek jelenleg rendelkezésre álló információit a táblázat tartalmazza. A helyiségek a jelenlegi állapotban kerülnek hasznosításra, így a pályázónak a helyiségben található közművek és berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

A nyertes pályázóknak a szolgáltatókkal kötendő szerződéseket saját maguknak kell megkötniük – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

Kiíró kiköti, hogy a pályázó által benyújtott ajánlat érvényességének feltétele 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű ajánlati biztosíték megfizetése az 1. pontban megjelölt határidőig. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes ajánlattevő esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevők által megfizetett ajánlati biztosíték pedig visszautalásra kerül, kivéve, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonta.

A közművekre vonatkozóan jelenleg az alábbi információk állnak rendelkezésre. A táblázat negyedik oszlopa tartalmazza továbbá az egyes helyiségekre vonatkozóan a társasházi SZMSZ vonatkozó rendelkezéseit, valamint a Kiíró által javasolt tevékenységi köröket.

	helyrajzi szám	Cím	SZMSZ rendelkezései	Kiíró által preferált tevékenység	áram	gáz	víz
1	38878/0/D/1	Hungária körút 32-38.	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Ez kiterjed a helyiség minden használójára és lakójára is. A közgyűlés határoz a lakás és nem lakás célú helyiségek hasznosításáról, illetve használatuk megváltoztatásáról továbbá, ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarja, a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról. A Házirend külön tartalmazza, hogy a külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarhatja a lakhatást, illetve a társasház működését. A tulajdonosok felelnek azért, hogy az általuk befogadott személyek, illetve azok akik, a külön tulajdonban lévő épületrészeket ideiglenesen vagy tartósan használatba adták, betartsák a házirend szabályait.	közösségi funkció	van	van	van
2	35349/0/A/47	Karácsony S. u. 4.	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma zavarja. Könnyen akadálymentesíthető.	akadálymentes hozzáférést igénylő közösségi, szolgáltatási vagy egyéb tevékenység.	van	nincs	van
	35350	Karácsony S. u. 6.			Közös költség jelenlegi fizetendő összege 28.475 Ft + ÁFA, a rezsiköltségek a közműszolgáltatókkal kötött megállapodás alapján fizetendők		
3	35091/3/A/2	Kis Fuvaros u. 9/c.	A lakóépületben és a hozzátartozó közös használatra szolgáló területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.	iroda, műhely	van	nincs	van
					Közös költség jelenlegi fizetendő összege 4.240 Ft + ÁFA, a rezsiköltségek a közműszolgáltatókkal kötött megállapodás alapján fizetendők		

4	35536/0/A/2	Leonardo da Vinci u. 5.	A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló lakás, valamint nem lakás céljára szolgáló helyiség használatakor vagy hasznosításakor köteles tekintettel lenni a többi tulajdonostárs nyugalma és arra, hogy a társasházi épület alapvető rendeltetése lakóház. Amennyiben a helyiségben a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, vagy szexuális, erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet kívánnak folytatni, illetve ilyen terméket kívánnak árítani vagy forgalmazni, a Társasházi tv. 17. §-a alapján a közgyűlés – egyszerű többséggel hozott határozatával – azt megtilthatja, vagy feltételhez kötheti. Amennyiben a helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély köteles tevékenységhez, vagy üzlet köteles termék forgalmazásához szükséges, a hatóság felhívására a közgyűlés 30 napos határidővel hozza meg a határozatát – egyszerű szótöbbséggel. A lakhatás nyugalma – zaj, rezgés egyéb – érdekében a használat, hasznosítás módját a közgyűlés megtilthatja, de a határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma veszélyeztető magatartás részletezését, indoklását.	irodai és közösségi funkciótól eltérő tevékenység.	van	nincs	van
					Közös költség jelenlegi fizetendő összege 17.178 Ft + ÁFA, a rezsiköltségek a közműszolgáltatókkal kötött megállapodás alapján fizetendők		
5	34628/0/A/7	Rákóczi út 59.	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja	iroda, raktár	van	nincs	van
					Közös költség jelenlegi fizetendő összege 11.000 Ft + ÁFA, a rezsiköltségek a közműszolgáltatókkal kötött megállapodás alapján fizetendők		
6	34915	Német u. 14.*	SZMSZ nincs, mert nem társasházban található, hanem az oktatási intézmény épületéhez tartozik, a helyiségrész közmu. ellátottságát is az iskola által kapja. A helyiséget a Kiíró az épületben folyó oktatási tevékenységgel összeegyeztethető, elsősorban oktatási, nevelési, kulturális tevékenységekre adná bérbe.	ifjúsági, oktatás, nevelés, kulturális tevékenység	van	van	van
					<u>Közös költség nincs, a rezsiköltségek a bérbeadó felé általányszállásdíjban fizetendők, ezek költsége összesen az első évben 123.000 Ft/hó + ÁFA, amely évenkénti elszámolással változhat pozitív vagy negatív irányba. Az elszámolás alapja a villanyról az alagútban mért fogyasztás, a gázfogyasztásnál a Bérlet mértékétől pedig a Bérlet mértékétől az iskola megfelelő költség-összetételéhez viszonyított aránya.</u>		
7	36274/0/A/2	Üllői út 66/a*	A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását, illetve a tiltásokat. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A zajjal járó tevékenységekhez a közgyűlés tiltó, vagy kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.	közösségi tér, sport funkció	van	van	van
	36274/0/A/3				Közös költség jelenlegi fizetendő összege 41.640 Ft + ÁFA, a rezsiköltségek a közműszolgáltatókkal kötött megállapodás alapján fizetendők		

*** A csillaggal jelölt helyiségek jelenleg használóval terheltek. Ezen helyiségek birtokbaadására előreláthatólag 2027. február hónaptól kerülhet sor. A birtokbaadás tényleges időpontja a helyiségek kiürítésének és a Bérbeadó birtokába történő visszaadásának időpontjától függ.**

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre jön létre, legfeljebb a szerződés megkötését követő 5 évig, amely a Nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően bérleti kérelmére, a Kiíró illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

A bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A kedvezményes bérleti díj emelkedésének első időpontja 2028. január hónap.

Kiíró kiköti, hogy a bérbeadás feltétele 1 havi bruttó bérleti díj (a táblázatban szereplő minimális nettó bérleti díj + ÁFA) mértékével megegyező összegű óvadék megfizetése, melybe jelen pályázati kiírásnak megfelelően a pályázó által az 1. pontban megjelölt határidőig megfizetettajánlati biztosíték összege beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a helyiségeket jelenlegi műszaki és közművesítettségi állapotukban kívánja bérbeadni, az átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés megkötése előtt a nyertes pályázó az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köteles kötni. Az együttműködési megállapodás legalább az alábbiakra terjed ki:

A nyertes pályázó:

- a) a honlapján, sajtómegjelenéseiben köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
- b) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére,
- c) a helyiségben folyamatosan folytatja a koncepciótervben és az éves szakmai tervekben megjelölt tevékenységeket,
- d) a pályázó minden év december 31. napjáig tárgyévről éves beszámolót, a következő évre éves szakmai tervet nyújt be.
- e) +további egyeztetést követően Kiíró felé egy konkrét vállalatot tesz

Kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy a szakmailag felelős bizottság később az alábbiak szerint dönthet:

- a) elfogadja az előző évről szóló szakmai beszámolót és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervet,
- b) nem fogadja el az előző évről szóló szakmai beszámolót és a tárgyévre vonatkozó éves szakmai tervet, egyúttal javasolja a hatáskörrel rendelkező bizottságnak a bérleti szerződés felmondását vagy a bérleti díj megemelését a kedvezmény nélküli összegre vagy a kedvezményes bérleti díj fenntartásához további kötelezettségeket ír elő.

Kiíró kiköti, hogy minimum a 2. pontban szereplő táblázatban megjelölt kedvezményes minimális nettó bérleti díj megajánlásával lehet érvényes pályázatot beadni. (A bérleti díjon felül a helyiségekre vonatkozó közös / üzemeltetési költség összege és a közüzemi díjak is a bérlő által fizetendők.)

A kedvezményes bérleti díj biztosításának feltétele, hogy a nyertes pályázó a pályázatában vállalt, Józsefváros számára hasznos tevékenységet a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt folyamatosan végezze, valamint az Önkormányzattal kötött együttműködési megállapodásban foglalt kötelezettségeit teljesítse.

Amennyiben a nyertes pályázó a bérleti jogviszony alatt a bérleti szerződésben, illetve az együttműködési megállapodásban foglaltaknak nem, vagy nem megfelelően tesz eleget, az Önkormányzat illetékes bizottsága jogosult a bérleti szerződést és az együttműködési megállapodást felmondani.

Kiíró kiköti, hogy pályázónak a pályázat mellékletében foglalt koncepciótervet be kell nyújtania a megadott tartalommal és formában.

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezik, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv., 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 jelen pályázati kiírás 2. pontjában körülírt helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére határozott időre, 5 évre, amely a Nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései szerint bérlő kérelmére meghosszabbítható.

A kedvezményes bérleti díj összege a pályázatban a pályázó által megajánlott összeggel megegyező mértékű, de legalább a pályázati felhívás 2. pontjában megjelölt minimális nettó bérleti díj. A helyiség jelenlegi kedvezmény nélküli bérleti díja is a 2. pontban található táblázatban feltüntetésre került.

A bérleti díj összege (a kedvezményes és kedvezmény nélküli is) évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2028. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke a megajánlott bérleti díj + ÁFA összegével megegyező. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadékba beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melyben Bérlő tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. Az egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat költségét a Bérlő viseli.

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

A Kiíró kiköti, hogy jogosult a pályázatot eredménytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem preferál, továbbá jogosult a pályázat eredményét a helyiségben végzendő tevékenység tekintetében a benyújtott ajánlattól eltérő feltétellel megállapítani.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- a) **legalább 1 éve bejegyzett és működő**, a Nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, továbbá **legalább olyan, 1 éve nyilvántartásba vett és érvényes adószámmal rendelkező** adószámos magánszemély vagy egyéni vállalkozó, akivel vagy amellyel szemben nem áll fenn olyan körülmény, amely az önkormányzati vagyon átlátható és felelős hasznosítását akadályozná.
- b) az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az 1. pontban megjelölt 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.)
- d) a pályázatban megjelölt, a pályázó saját tevékenységi profiljához illeszkedő tevékenység kapcsolódik az alábbi önkormányzati feladatokhoz és célokhoz:
 - az egészségügyi prevenció, egészséges életmód segítése,
 - a szociális, karitatív feladat ellátása (hátrányos helyzetűek segítése),
 - a gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások,
 - az oktatás és köznevelés,
 - a képzés, képességfejlesztés,
 - a kulturális, közművelődési feladatok ellátása,

- közösségi tér,
- fenntartható városi élet,
- sport, ifjúsági ügy,
- nemzetiségi ügy,
- az esélyegyenlőségre való törekvést segítő munka,
- az idősokkal kapcsolatos tevékenység ellátása.

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának nyelve a magyar.

Az ajánlattevőnek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell az űrlapon kért adatait (nevét/cégnevét, székhelyét/lakóhelyét, adószámát/ adóazonosító számát/adóazonosító jelét, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámlaszámát, valamint a kapcsolattartásra szolgáló elektronikus elérhetőségét, ha ilyennel rendelkezik).
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve esetlegesen 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 nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs. (Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban –jelzett igazolást.)
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.
- fa.) a Nemzeti vagyonról szóló törvény hatálya alá tartozó szervezetnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a Nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül,
- fb.) az egyéni vállalkozónak, valamint az adószámos magánszemélynek nyilatkoznia kell arról, hogy vele szemben nem áll fenn olyan körülmény, amely az önkormányzati vagyon átlátható és felelős hasznosítását akadályozná,
- g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.
- h.) az ajánlatban nyilatkoznia kell a pénzügyi alkalmasságáról.
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell sorbanállási nyilatkozatot a számlavezető banktól, mely értelmében a bank igazolja, hogy a bankszámláján az elmúlt 6 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bonyolító) a nyertes ajánlattevőt elektronikus formában 15 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására, amely határidő nem hosszabbítható.

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

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

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

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

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

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

6. Az ajánlat formai követelményei

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

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

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

- a) a kiállító az okiratot sajátkezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;
- d) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okiratéval megegyezik;
- e) versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának nyelve a magyar, így kizárólag a magyar nyelven benyújtott ajánlatok kerülnek elbírálásra.

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviseleti 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 határidőtmeghosszabbította, 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. § (1) bekezdésére.

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 az ajánlattevő az ajánlatához a meghatározott időtartam alatt kötve van. Az ajánlat elfogadásával a Kiíró és a nyertes ajánlattevő között az Együttműködési Megállapodás megkötésére, valamint az Együttműködési Megállapodás aláírását követően bérleti szerződés megkötésére vonatkozó szerződéskötési kötelezettség jön létre. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, amely az ajánlati kötöttség megszűnésével ér véget.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével fentiek alapján Együttműködési Megállapodást, majd az abban foglaltaknak megfelelően, bérleti szerződést köt.

Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség megszűnésével 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, valamint 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 a pályázati felhívásban megjelölt időpontban.

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

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak, de a jelenlévők 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 felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró erre a célra megadott (OTP Bank Nyrt.: **11784009-22229762** számú) bankszámláján.
- az ajánlatával együtt nem adta be (vagy formailag, illetve tartalmilag hiányos) a szervezet koncepciótervét.

- d.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- e.) 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,
- f.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati dokumentációban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- g.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
 - i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
 - j) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a Kiíró rendelkezésére,
 - k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke 2. pontban meghatározott minimális nettó bérleti díjat nem éri el,
 - l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
 - m) a koncepcióterv és a benyújtott ajánlat nem ugyanazon személyre vagy szervezetre vonatkozik,
 - n) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
 - o) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásban.

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 a 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 (30% súllyal)
- a beadott koncepcióterv szakmai minősége, tekintettel arra, hogy a pályázat milyen módon segíti Józsefváros lakosságát (milyen módon és mértékben járul hozzá Józsefváros lakosságának életminőségéhez, a helyi közösség fejlődéséhez, illetve a terület kulturális, társadalmi és közösségi értékeinek gyarapításához) (70% súllyal)

Amennyiben az első helyen pontegyenlőség alakul ki, úgy a nyertesről -a végzendő tevékenység figyelembevételével- a Társadalmi Ügyek Bizottsága dönt. Amennyiben az első helyezett ajánlattevő helyett a második ajánlattevő kiválasztása válik szükségessé, és a második helyen pontegyenlőség áll fenn, úgy a második helyezett ajánlattevő közül szintén – a végzendő tevékenység figyelembevételével – a Társadalmi Ügyek Bizottsága választja ki a nyertes ajánlattevőt.

Az értékelés módszere:

Az értékelés során az egyes részszerzőpontra adott pontszámokat a Kiíró összeadja és az így kapott összeg képezi a pályázó összpontszámát.

Az egyes részszerzőpontok:

1.) a megajánlott bérleti díj összege (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben és az ÁFA feltüntetésével kell megadni. A részszerzőpont súlyszáma: [3]. *maximum [30] pont*

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. Az értékelés során adható pontszám a bérleti díj meghatározása esetén: 1-10 pont. A legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot a fordított arányosság elve szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal.

2.) a beadott koncepcióterv szakmai minősége

A beérkezett pályázatokban foglalt koncepciótervet az Értékelő Bizottság tagjai vizsgálják meg. Az Értékelő Bizottság a koncepciótervekre *maximum [70] pontot* adhat.

A pályázati ajánlatok elbírálása során az Értékelő Bizottság 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. Az Értékelő Bizottság az ajánlatok elbírálása során írásban felvilágosítást kérhet az ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Bonyolító a felmerült kérdésről haladéktalanul írásban tájékoztatja az érvényes pályázatot benyújtó pályázókat.

12. Összeférhetetlenség

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

- a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),
- b.) annak foglalkoztatási jogviszony 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 összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
- b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- a.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- b.) az ajánlatok bírálati során a Bonyolító az összes ajánlatot érvénytelenné nyilvánította,
- c.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja.

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2026. december 11. napjáig** dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével az Együttműködési Megállapodás aláírását követően bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második 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 biztosíték visszatérítésére nem jogosult. Az ajánlati biztosíték ez esetben a Kiírót illeti meg.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlanok megtekinthetők a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt időintervallumban, azonban a megtekintés időpontjáról a Bonyolító munkatársával előre egyeztetni kell a pontos időpontot.

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

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

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

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

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

Budapest, 2026. szeptember 8.

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

1. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
2. számú melléklet: Koncepcióterv sablon
3. számú melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet (Határozott idejű)
4. számú melléklet: Együttműködési megállapodás tervezet

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)
4. **Koncepcióterv** (a felhívás 2. számú melléklete szerinti sablon alapján)
5. **Pályázati biztosíték (ajánlattevő általi) megfizetése és határidőre történő beérkezése** a kért bankszámlára

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

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

A végezhető tevékenységekkel és engedélyekkel kapcsolatban információ kérhető:

Hatósági Ügyosztály
Igazgatási Iroda
1082 Budapest, Baross u. 63-67.
email igazgatas@jozsefvaros.hu , telefon: [+36 1/459-2164](tel:+3614592164)

A közterület-foglalással kapcsolatban információ kérhető:
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Ügyosztály
Városüzemeltetési és Zöld Iroda
1082 Budapest, Baross u. 63-67.
email kozterulethaszznalat@jozsefvaros.hu , telefon: +3620/261-9981

A Lakóházak tulajdonközösségének rendelkezéseiről (SZMSZ) bővebb információt a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Irodája tud adni: 1084 Budapest, Ór u. 8. fszt. 15. email: berbeadas@jgk.hu , telefon: +36-1-333-4146

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

Jelen tájékoztatás nem minősül ajánlattételnek, részletek a <https://bvkh.hu/berelj-onkormanyzati-ingatlant-es-ujitsd-fel-mikrohitelbol/> weboldalon találhatók

Koncepcióterv sablon

Név:	
Cím/Székhely:	
Értesítési cím:	
Adószám:	
Képviselőre jogosult neve, beosztása:	
E-mail cím:	
Telefonszám:	
Weboldal és/vagy facebook oldal elérhetősége:	
Alapítás dátuma:	

I. Általános bemutatás

Írja le:

- a pályázó tevékenységének célját, illetve – szervezet esetében – a szervezet létrehozásának célját
- a pályázó jelenlegi tevékenységi területeit, valamint azt, hogy tevékenységével milyen célcsoportokat és közösségeket ér el.
- milyen főbb eredményeket, sikereket értek el eddig
- a pályázó, illetve a szervezet vezetőinek személyét, szakmai háttérét és releváns tapasztalatait.
- a tevékenység megvalósításában közreműködő személyi háttérrel, kitérve a foglalkoztatott munkatársak és önkéntesek számára.
- a pályázó főbb pénzügyi forrásait és bevételi forrásait, különös tekintettel a támogatásokra, pályázati forrásokra, gazdasági tevékenységből származó bevételekre és egyéb bevételekre.
- a pályázó Józsefvárosban, illetve azon kívül kialakított főbb szakmai és együttműködési kapcsolatait, valamint partnereit és támogatóit.

Válaszoljon minimum 500, maximum 2500 karakterben.

II. A helyiségben tervezett tevékenység és a józsefvárosiak érdekében tett vállalás bemutatása**Írja le:**

- milyen tevékenységeket, programokat és azokat milyen rendszerességgel tervezi pályázó megvalósítani a helyiségben
- hogyan kívánja pályázó biztosítani a tevékenységhez szükséges tárgyi eszközöket, humán kapacitásokat
- várhatóan hány főt érne el a pályázó a nevezett tevékenységgel évente
- milyen, kifejezetten a kerületben vagy a helyiség közvetlen környezetében élőknek szóló szolgáltatásokat, programokat kíván a pályázó nyújtani
- hogyan tenné ismertté a nevezett tevékenységet a helyi lakosok számára, hogyan érné el/vonná be őket

Válaszoljon minimum 500, maximum 2000 karakterben.

III. A helyiségben tervezett tevékenység célja**Írja le:**

- milyen hatást kívánnak kiváltani a helyiségben tervezett tevékenységükkel
- mely csoportokra fognak hatást gyakorolni a tervezett tevékenységgel Józsefvárosban és azon kívül
- melyek ezen csoportoknak a jellemzői és mekkora a csoportok becsült nagysága
- miért lesz fontos ez a tevékenység az elérni kívánt csoportoknak
- hogyan járul hozzá a helyiség bérlése a tevékenység sikeres megvalósításához

Válaszoljon minimum 500, maximum 2000 karakterben.

IV. Felújítási és beruházási szándék**Írja le:**

- milyen átalakításra van szükség a helyiségben a tervezett tevékenység megvalósításához
- milyen forrásból és ütemezéssel tervezi ezt megvalósítani
- hogyan tervezi fedezni a helyiség fenntartási költségeit

Válaszoljon minimum 500, maximum 1000 karakterben.

V. 5 éves cselekvési terv

Adja meg a tervezett tevékenységeket, és jelölje X-el a tevékenységhez tartozó féléveket.

Tervezett tevékenységek	2027		2028		2029		2030		2031	
	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév	I. félév	II. félév
<Tevékenység címe 01>										
<Tevékenység címe 02>										
<Tevékenység címe 03>										
<Tevékenység címe 04>										

Helyiségbérleti szerződés

h a t á r o z o t t i d ő r e

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

TERVEZET

amely egyrészről:

- a **Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: **Önkormányzat**), mint a Bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Őr 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 bérbeadói jogok és terhelik a bérbeadói 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., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² 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 a Bérleményt kedvezményes bérleti díjjal történő hasznosításra kijelölte, a Társadalmi Ügyek Bizottsága pedig a .../202... (...) számú határozatával a pályázati eljárás eredménye alapján a Bérlő részére történő bérbeadásáról döntött. 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 Bérleménytcéljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

A Bérlő köteles a pályázatában vállalt tevékenységet és közhasznú vállalatokat a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt folyamatosan ellátni.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az illetékes hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) engedélyét, nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi vagy társasházi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha az engedélyt, hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
5. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igénnyel nem léphet fel. Ez esetben a **Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.
6. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a Bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra vagy nem a 3. pontban meghatározott célra használja, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, örizetlenül hagyásával összefüggésben áll. A **Bérbeadó** lehetővé teszi **Bérlő** részére, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a **Bérbeadó** feltételhez (pl. szerződésmódosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.
7. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a Bérleményben végzett tevékenységgel, vagy az abban tartózkodók magatartásával összefüggésben a Társasház, vagy a Társasház bármelyik tulajdonosa a Bérbeadóval vagy az Önkormányzattal szemben jogi eljárást kezdeményez, így különösen, de nem kizárólag birtokvédelmi igényt, vagy szomszédjogi igényt érvényesít, úgy a Bérlő a Bérbeadó ebből eredő igazolt kárait maradéktalanul megtéríti és a hatósági-, illetve bírósági eljárásokban hozott marasztaló határozatokat magára nézve kötelezőnek elismeri, az azokban esetlegesen a Bérbeadó vagy az Önkormányzat terhére megállapított kötelezettségekért helytáll. Bérbeadó vállalja, hogy az ellene esetlegesen indított hatósági-, illetve jogi eljárásról haladéktalanul értesíti a Bérlőt, így lehetővé teszik számára, hogy az eljárásokba lehetőség szerint, mint érdekelt beavatkozzon.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama

8. A **Bérbeadó** az 1. pontban meghatározott Bérleményt a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal, határozott időtartamra adja bérbe a **Bérlőnek** az alábbiak szerint:
 A bérleti jogviszony hatályba lépésének időpontja: **a szerződés aláírásnak napja**
 A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **a birtokba adás napja**
 A határozott időtartam vége: **a szerződés megkötésétől számított ... év elteltével**
9. Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének lejáratát 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 Bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása

10. A **Bérbeadó** a Bérleményt a 64. pontban megjelölt közjegyzői kötelezettségvállaló nyilatkozat Bérbeadó részére történő rendelkezésre bocsátásától számított 8 napon belül, átadás-átvételi eljárással adja birtokba. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény állapotát, a mérőórák állását és azok hitelességének dátumát, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt. Az átadás-átvételi (birtokátruházási) jegyzőkönyv a bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi.
11. A **Bérlő** kijelenti, a Bérleményt megtekintette, az állapotát ismeri, az bérleti szándékának megfelel. A Bérlő a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a Bérlemény általa történő bérbeviteléhez, megvizsgálásához szükséges, általa kért minden adatot, információt, dokumentumot a Bérbeadó rendelkezésére bocsátott, amelyekkel összefüggésben a Bérbeadóval szemben igényt nem támaszt. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény megismert, illetőleg megismerhető, továbbá birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzített esetleges hibáiból eredően a Bérbeadóval szemben kellékszavatossági igényt nem támaszthat.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei

12. A **Szerződő Felek** a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat Ft/hó + ÁFA**, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a bérleti díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **202... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.
13. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a bérleti díj kedvezményes mértékének megállapítására tekintettel a Bérlő köteles a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező Együttműködési Megállapodásban foglalt kötelezettségeit teljesíteni. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az Együttműködési Megállapodásban foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi, vagy az Együttműködési Megállapodás bármely okból megszűnik, a Bérbeadó jogosult a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
14. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a hatáskörrel rendelkező bizottság az Együttműködési Megállapodás alapján benyújtott éves szakmai beszámolót vagy a következő évre vonatkozó szakmai tervet nem fogadja el, a Bérbeadó – a hatáskörrel rendelkező bizottság döntése alapján – jogosult a kedvezményes bérleti díjat megszüntetni, a bérleti díjat módosítani vagy a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
15. 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.
16. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 58. 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.

17. 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.

18. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Üzemeltetési díj, közös költség:	A szerződés kötésekor <u>..... - Ft/hó + ÁFA</u> , évente a társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a Bérbeadó közöl a Bérlő felé.
Áramdíj (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Víz és csatornadíj (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő. Amennyiben a Bérlő a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik és a bérleti díjjal együtt Társaságunk felé fizetendő. Az alap közös költség mellett a vízdíj összege a szerződéskötés időpontjában <u>.....- Ft/hó + ÁFA</u> .
Fűtésszolgáltatás (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Bérbeadó a fűtés díjat ÁFÁ-val terhelten havonta kiszámlázza.
Szemétszállítási díj	A háztartási mennyiségű és minőségű hulladékon túlmutató hulladék elszállítása a Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Egyéb díjak	A fentiekben nem részletezett egyéb szolgáltatások (mint pl. Internet, kábel TV, vezetékes telefon, kéményseprés, stb.) a Bérlő által fizetendő a Szolgáltatóval kötött megállapodás vagy a Szolgáltató mindenkori díjszabása alapján.

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

19. A **Bérlő** az előbbieken részletezett fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja, továbbá tudomásul veszi, hogy a fenti fizetési kötelezettség a helyiség tényleges kiürítéséig terheli.

20. 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.
21. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba vételét követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a közműórák nevére történő átírását valamint valamennyi, a Bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: **Szolgáltatási szerződés**) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az MVM Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: **Szolgáltató**), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 30 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Amennyiben a vízóra hitelesítése lejárt, bérlő saját költségén elvégezteti a vízóra cseréjét és annak dokumentációját 30 napon belül megküldi a Bérbeadónak. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belüli elektromos- és gépészeti rendszerek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt
22. 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.
23. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a Szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 8. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.
24. 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.
25. 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

26. 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.
27. 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.
28. 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.
29. 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. Bérő egyéb jogai, kötelezettségei

30. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérő** által a Bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.
31. A **Bérő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag, 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 **Bérővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.
32. A **Bérő** 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. **Bérő** köteles továbbá a Bérlemény használatára körében a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére is.
33. A **Bérő** 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 **Bérő** köteles. Ettől a Felek külön megállapodásban eltérhetnek.
34. A **Bérő** az épületben levő többi bérő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma vagy munkáját zavarja. Bérő köteles a Társasház Házirendjében foglaltakat betartani, ennek elmulasztása esetén az ebből adódó károkért felel.
35. A **Bérő** köteles a Bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.
36. A Bérő köteles a Bérbeadó képviselőjében eljáró, illetve a Bérbeadó által megbízott személyeket a Bérleménybe beengedni (Bérleményellenőr, értékbecslő, társasházi közös képviselő stb.)
37. **Bérő** köteles a Bérleményben keletkezett hibákról a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.
38. A **Bérő** 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.
39. A **Bérő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a Bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérő** jogosult biztosítást kötni.
40. A **Bérő** saját költségén köteles gondoskodni:
 - a) a Bérlemény, a Bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről, a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkák elvégzéséről, a berendezések pótlásáról, illetve cseréjéről,
 - b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
 - c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,

- d) az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő átalakításról, felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
 - g) a jogszabályokban előírt rendszeres felülvizsgálatok (így többek között a villamos biztonsági felülvizsgálat, gázüzemű berendezések felülvizsgálata, kémény ellenőrzések stb.) elvégzéséről és az azokban feltárt hiányosságok megszüntetéséről,
 - h) előző pontban említett felülvizsgálatokról készült dokumentumok, illetve a felülvizsgálat során feltárt problémák megszüntetését igazoló dokumentumok Bérbeadó részére történő megküldéséről,
 - i) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
 - j) ha a Bérlemény előtt járda van, annak rendszeres tisztán tartásáról,
 - k) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
 - l) a Bérleményben és annak közvetlen környezetében a rendszeres kártevő és rágcsáló irtásról gondoskodni,
 - m) mindarról, amit jogszabályok előírnak.
41. 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.
42. 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.
43. 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.
44. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérleményen végzett bármilyen átalakítási, felújítási, karbantartási, állagmegóvó vagy javítási munka ellenértékének a bérleti díjba történő beszámítására, külön megtérítésére, visszatérítésére, illetve erre tekintettel a bérleti díj csökkentésére nincs lehetőség.
45. A **Bérlő** beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a Bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, valamint az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a Felek írásban megállapodtak. Ellenkező tartalmú megállapodás hiányában a Bérlő még az előzetes hozzájárulás alapján eszközölt beruházásai, értéknövelő megtérítésére akár jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult, ha a Bérbeadó arra nem tart igényt, és a Bérlő a Bérbeadó felszólítására nem szereli le az általa eszközölt beruházást.
46. 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.

47. A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő Bérlemény estén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.
48. **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.
49. 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

50. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
51. 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

52. 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.
53. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha
 - a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van,
 - b) a helyiség /a helyiséget érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
 - c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni
54. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
55. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:
 - a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
 - b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

56. Az 55. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**
- a) A Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.
 - b) A Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
 - c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
 - d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a Szolgáltatások nevére történő átírását, valamint nem köti meg a Bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
 - e) A Szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltató részére nem fizeti meg.
 - f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
 - g) A Bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
 - h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményben 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 **Bérbeadót** 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.

t) amennyiben a Bérló az Együttműködési Megállapodásban vállalt kötelezettségeit súlyosan megszegi, vagy az Együttműködési Megállapodás bármely okból megszűnik.

57. A bérleti jogviszony egyebekben az 55. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

58. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérló** 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 bérló az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani A Felek az átadott Bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérló** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérló a helyiséget elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába az ingatlant, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a Bérló ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérló által elhagyottak tekintik, azokkal a Bérbeadó szabadon rendelkezhet. **A Bérló kijelenti, hogy a Bérbeadó jelen pontban leírt magatartását jogos önhatalomként elismeri, melyre tekintettel a Bérló kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó ilyen eljárása esetén vele szemben birtokvédelmi igényel nem él.**

59. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak nincs módja arra, hogy a Bérló ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon, ezért a Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a Bérleményt a szerződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a Bérló az ingóságok tulajdonjogát felhagyták, melyen a Bérbeadó tulajdont szerzett [Ptk. 5:30. § (1) bek.; Ptk. 5:52. § (1)-(2) bek.]. Erre figyelemmel a Bérbeadó jogosulttá válik a Bérló ingatlanban maradt ingóságait – ha a Bérló azokat az erre irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem szállítják el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni, a Bérló ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthatnak.

60. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak a hátralékos bérleti díj és járulékai 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 Bérlóhoz tartozás megszűnéséig lezárja.

61. 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.

62. 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.

63. 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

64. 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.

65. 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.

66. 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.

67. 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.
68. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérletet terhelik.

XI. Kézbetűzési szabályok, kapcsolattartási adatok

69. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére kézbesítővel vagy postán, illetve hivatalos elektronikus elérhetőségére (cégkapu), illetőleg a Bérlet részére a Bérlemény címén lehet érvényesen kézbesíteni. A Felek rögzítik, amennyiben a **Bérlet** 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 **Bérlet** által kézhezvettnek kell tekinteni.
70. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni. A Bérlet hivatalos elérhetőségére megküldött küldeményt a letöltési, illetve a megküldési igazoláson szereplő napon kell kézbesítettnek tekinteni.
71. 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.
72. A Felek megállapodnak, hogy a szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatokat rövid úton az alábbi elérhetőségeken közlik egymással:

Bérbeadó részére:

Név:

Telefon:

E-mail:

Bérlet részéről:

Név:

Telefon:

E-mail:

XII. Vegyes rendelkezések:

73. 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.

74. 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.
75. Az együttműködési kötelezettséget megszegő Fél minden ebből eredő kárért korlátlan kárfelelősséggel tartozik.
76. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa, azokat a jelen bérleti szerződés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges célból az ahhoz szükséges mértékben kezelje, azokat az esetleges követelések érvényesítése céljából szerződéses adatfeldolgozóinak továbbítsa. A Bérlő hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a Bérbeadó a Bérlő adatait a közműszolgáltatók és díjbeszedők felé továbbítsa a Bérlő által felhalmozott közműtartozások lekérdezése, egyeztetése végett.
77. 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.
78. 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 irányadók.
79. **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.
80. 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.
81. 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.
82. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
83. 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/aláírásmintája.
84. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

Budapest, 2026.

Mellékletek:

1. számú melléklet – Bérlemény alaprajza
2. számú melléklet – Birtokátruházási jegyzőkönyv
3. számú melléklet – A Bérelő személyének beazonosítására alkalmas okiratok
4. számú melléklet – A Bérelő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozata
5. számú melléklet – A Bérelő azonosító okiratai
6. számú melléklet – Adatkezelési tájékoztató
7. számú melléklet – Együttműködési Megállapodás

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

.....
Bérelő / képviselője

EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

TERVEZET

(NEM KELL AZ AJÁNLATHOZ CSATOLNI)

mely létrejött egyrészről a

Név:

Székhely:

Nyilvántartási szám:

Adószám:

Képviselő neve:

a továbbiakban: **Együttműködő Partner**

másrészről: **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

Székhely: 1082 Budapest Baross utca 63-67.

Adószám: 15735715-2-42

Törzsszám: 735715

Bankszámlaszám: 11784009-15508009

Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

Képviselő neve: Pikó András, polgármester

a továbbiakban: **Önkormányzat**

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett.

Előzmények, A Megállapodás tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy Együttműködő Partner, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete Társadalmi Ügyek Bizottságának/2026. (.....) számú határozata alapján az Önkormányzat tulajdonában álló Budapest VIII. kerület, szám alatti hrsz.-ú helyiség kedvezményes bérleti díj megállapítása mellett történő bérbeadására kiírt pályázat nyertese.
2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 1. pontjára tekintettel Együttműködő Partner feladatát az alábbi, a fentiek keretében ellátandó tevékenységek, feladatok, programok ellátása képezi:
 - a) az 1. pont szerinti helyiségben folyamatosan folytatja a helyiség bérleti jogának tárgyában kiírt pályázat keretén benyújtott pályázatában foglalt, továbbá az együttműködési megállapodás 5. pontjában foglaltaknak megfelelően évente benyújtott, és az Önkormányzat illetékes, hatáskörrel rendelkező Bizottsága által jóváhagyott koncepciótervben /Szakmai tervben/ megjelölt tevékenységeket
 - b) a honlapján, sajtómegjelenésein köteles támogatóként feltüntetni az Önkormányzatot,
 - c) a nyilvános eseményeiről elektronikus úton értesítést, meghívót küld az Önkormányzat részére.
3. Együttműködő Partner kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott feladatok teljesítését, a jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint és a jogszabályi előírások betartása mellett végzi.

Felek kötelezettségei az együttműködés keretében

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről és minden olyan kérdéstről (tény, adat, körülmény), amely a megállapodás teljesítésére kihatással lehet.

2. Együttműködő Partner jelen megállapodásban foglalt tevékenységének ellátásáról évente december 31. napjáig köteles a tárgy évről éves beszámolót, a következő évre vonatkozóan éves szakmai tervet készíteni és azt az Önkormányzat kapcsolattartóján keresztül az Önkormányzat illetékes, hatáskörrel rendelkező Bizottságának jóváhagyás céljából megküldeni. Az Önkormányzat jogosult ellenőrizni a jelen Megállapodás 2. pontja szerinti tevékenység végzését, valamint a beszámolóban szereplő információk és az éves szakmai terv megvalósulását.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás teljesítése során bármelyik Fél jogosult a másik Félről konzultációt kérni a Megállapodás tárgyát érintő kérdésekben. A konzultáció iránti kérelem közlését követően a másik Fél köteles a kért egyeztetést ésszerű határidőn belül biztosítani.

Megállapodás időtartama, megszűnése

7. Jelen Megállapodás a Felek között az 1. pont szerint létrejövő bérleti szerződéssel egyidejűleg lép hatályba. Jelen Megállapodás időtartama megegyezik a Felek között megkötött, a jelen Megállapodás 1. pontja szerinti bérleti szerződés időtartamával.
8. A Felek azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással szüntethetik meg a megállapodást, amennyiben a másik fél a jelen Megállapodásból származó lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi és a szerződésszegést az erre vonatkozó írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem orvosolja.

Kapcsolattartás

9. A Felek a jelen Megállapodásban foglaltak végrehajtása érdekében kapcsolattartóként a következő személyeket jelölik meg:
 - a) Önkormányzat kapcsolattartója:
Korsós Noémi, Közösségi Részvételi Iroda
Tel.: +36/20 449 3332
E-mail: beszamolo@jozsefvaros.hu
 - b) Együttműködő Partner kapcsolattartója:
.....
Tel.:
E-mail:
10. A kapcsolattartók feladat- és hatásköre nem terjed ki a jelen Megállapodásban rögzített vállalások módosítására. A Felek kötelesek a kapcsolattartók adataiban történő változásról, a másik felet haladéktalanul értesíteni.

Adatkezelés

11. A Felek a Megállapodás teljesítése során tudomásukra jutott személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII törvény, az egészségügyi és a hozzájuk kapcsolódó személyes adatok kezeléséről és védelméről szóló 1997. évi XLVII. törvény, illetve az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény, valamint az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről rendelkezései szerint jogosultak kezelni.

Vegyes rendelkezések

12. A jelen megállapodás módosítása, kiegészítése vagy megváltoztatása kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével történhet és mindkét Fél aláírásával érvényes.
13. A jelen Megállapodás szerint szükséges valamennyi nyilatkozatot a Felek írásban (postai vagy elektronikus úton közölve) kötelesek megtenni. A szerződésszegéssel, illetve a Megállapodás megszűnésével kapcsolatos nyilatkozatok kizárólag postai úton kézbesíthetők. A jelen Megállapodással kapcsolatos írásbeli nyilatkozatok akkor is szabályszerűen közöltnek tekintendők, ha a címzett az átvételt megtagadta, vagy a küldeményt nem vette át. Ilyen esetben a kézbesítés időpontja az átvétel megtagadásának napja, illetve a kézbesítés eredménytelen megkísérléséről szóló postai jelentés napja.
14. Felek a jelen Megállapodás keretei között kötelesek legjobb szakmai tudásuk szerint együttműködni, vállalásaiknak magas szakmai színvonalon eleget tenni és a Megállapodás teljesítése során a törvényi előírásokat maradéktalanul betartani. Ennek keretében haladéktalanul és folyamatosan tájékoztatják egymást minden olyan tényről és valószínű eshetőségről, amely a Megállapodás teljesítését befolyásolja, vagy arra hatással lehet.

15. Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a szakmai előírásokat, valamint a magyar jogszabályokat különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

16. Felek rögzítik, hogy mindent megtesznek a megállapodásban foglaltak maradéktalan és pontos teljesítése érdekében. Az együttműködés keretében esetlegesen felmerülő akadályokat egymást segítve, közösen hárítják el a résztvevők érdekeinek figyelembevételével. Ennek megfelelően a felmerült vitáik egymás között békés úton történő rendezésére törekednek elsősorban, és csak azok sikertelensége esetén fordulnak a hatályos magyar polgári eljárásjog szabályai szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz.

Jelen Megállapodást a Felek elolvasták, közösen értelmezték, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

A jelen megállapodás 5 (öt) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből 1 példány az Együttműködő Partner, 4 példány az Önkormányzatot illeti.

Budapest, 2026.

Budapest, 2026.

.....

Együttműködő partner

.....

Pikó András
polgármester
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat

Jogi szempontból ellenőrizte:

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző
nevében és megbízásából:

.....

dr. Varga Luca
Jogi Iroda
irodavezető

Szakmailag ellenőrizte:

.....

Merényi Miklós
Közösségi Részvételi Iroda
irodavezető