PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság **416/2026. (XI.10.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

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

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-akt)
Jogviszony jellege:	Határozott idejű (legfeljebb 15 év), amely a lejáratát megelőzően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható vagy határozatlan idejűre módosítható.
Az ajánlati biztosíték összege:	A táblázatban a helyiségnél jelzett összeg. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető - értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	**átutalás** (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)
Számlaszám:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.: **11784009-22229762** (közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltűntetni)
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	**2026. december 17. 23[59]**
A pályázat benyújtásának határideje:	**2026. december 17. 11[30]**
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyonhasznosítási Igazgatóság Helyiséggazdálkodási Iroda
A helyiségek megtekinthetők:	**2026. november 12. - 2026. december 17. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges** Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda

Tel.: +36-20-244-0170
(1084 Budapest, Őr u. 8. fszt.15., +3613334146/4mellék)
hétfő: 13^{30} – 18^{00}, szerda: 8^{00} – 12^{00}, 13^{00} – 16^{30})
A megtekintés és az ingatlanokba történő belépés saját felelősségre történik!!!!

A pályázat bontásának várható időpontja: **2026. december 17. 15^{00}**
A pályázatok bontásának helye: 1084 Budapest, Őr u. 8. fszt. 16.
Az ajánlattevő (vagy meghatalmazottja) a pályázat bontásán jelen lehet.

A pályázat eredményét megállapító szervezet: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: **2027. február 28.**

2. A pályázattal érintett ingatlanok: **az 1. sz. mellékletben található táblázatban feltűntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségek**

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

A helyiségek műszaki állapotát a mellékletben található táblázat tartalmazza. A helyiségek a jelenlegi (megtekintéskori) állapotban kerülnek hasznosításra. A leendő bérlőnek a helyiségben található elektromos- és gázhálózatok, valamint a kapcsolódó berendezések üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia és szükség esetén azok javítását vagy cseréjét dokumentáltan el kell végeztetnie a használatbavétel előtt. Azon helyiségben, ahol jelenleg nincs hiteles mellékvízmérő, ott annak felszerelése / hitelesítése ugyancsak a leendő bérlő kötelezettsége.

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

Amennyiben a bérleményben található galéria, úgy a Bérlőnek vállalni szükséges továbbá a galériára vonatkozó statikai szakvélemény – saját költségen történő - elkészíttetését és benyújtását a Bérbeadó részére, valamint szükség esetén annak – saját költségen történő - felújítását vagy elbontását a szerződés aláírását követően, de még a bérleményben folytatandó tevékenység megkezdése előtt.

Kiíró kiköti, hogy a pályázat érvényességének feltétele az adott ingatlannál a táblázatban feltüntetett összegű ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszautalásra kerül.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben bármely helyiségre vonatkozóan nem kerül ajánlat benyújtásra, úgy ezen ingatlanok esetében a pályázati, a benyújtási és az elbírálási határidő is 30 nappal meghosszabbodik, amelyről új felhívás kerül közzétételre az új határidők megjelölésével.

3. A pályázat célja, tartalma

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

A Kiíró a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található táblázatban feltűntetett nem lakás céljára szolgáló helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 15 évre) jöhet létre, amely a lejáratát megelőzően a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható vagy határozatlan idejűre módosítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2027. év január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiségek minimális bérleti díjai a jelen felhívás 1. sz. mellékletében található táblázatban találhatók. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díj és közös/üzemeltetési költség összegével megegyező összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

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

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. 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.

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

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

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

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

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.
Az ajánlattevőnek:

a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)

d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs. (Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban – 2. melléklet – jelzett igazolásokat.)
e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.
f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

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

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

Az ajánlattevő ajánlata automatikusan érvénytelennek minősül, amennyiben

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

6. Az ajánlat formai követelményei

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

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

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

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

A versenyeztetési eljárás és a pályázat benyújtásának nyelve a magyar, így kizárólag a magyar nyelven benyújtott ajánlatok kerülnek elbírálásra.
Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a 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 határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

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

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

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

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

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

9. A pályázatok „bontása” / összesítése:

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

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

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

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

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

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

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,

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

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

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

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

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

A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatott 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 bérleti díj összege (súlyszám: 9)

- **a pályázó(k) által vállalt** (az előírt három havi összegen felüli) plusz havi (bruttó bérleti díj és közösköltség összegével megegyező) óvadék előre, egy összegben történő megfizetése, – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszempont esetén: maximum 10 pont. Részszempontonként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot). Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja. Amennyiben az első helyen pontegyenlőség alakul ki, úgy a nyertesről (a végzendő tevékenység figyelembevételével) a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

Az egyes részszempontok:

1.) **bérleti díj** (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj: A részszempont súlyszáma: 9.

- legalább a táblázat minimális nettó bérleti díj oszlopában megtalálható összeg

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot, a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél.

2.) **a pályázók által vállalt plussz (az előírt 3 havi összegen felüli) óvadék előre, egy összegben történő megfizetése** – max. 10 hó.

Kiíró a Pályázó által a megadotton felül előre megfizetni vállalt plussz (az előírt 3 havi összegen felüli) óvadék tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap (bruttó bérleti díj és közösköltség összegével megegyező) óvadék egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszempont súlyszáma: 1.

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

12. Összeférhetetlenség

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

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

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárás, ha
a.) az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

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

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyonügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb 2027. február 28. napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

Amennyiben bármely helyiségre vonatkozóan nem kerül ajánlat benyújtásra, úgy ezen ingatlanok esetében a pályázati, a benyújtási és az elbírálási határidő is 30 nappal meghosszabbodik, amelyről új felhívás kerül közzétételre az új határidők megjelölésével.

A nyertes ajánlattevő visszalépése, vagy szerződéskötésre alkalmatlansága esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás soron következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került. A Kiíró szerződéskötésre alkalmatlanságnak tekinti azt az esetet, ha a nyertes pályázó az előírt és a vállalt óvadék összegét a szerződés aláírásának időpontjáig maradéktalanul nem fizeti meg.

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

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

15. Egyéb rendelkezések

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

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

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

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

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

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

Budapest, 2026. november 12.

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

Mellékletek:

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

	Albetétszám	Cím	Elhelyezkedés	Alapterület / m2	Övezet	Helyiség állapota	SZMSZ rendelkezései	Minimális nettó havi bérleti díj	Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	Fizetendő ajánlati biztosíték	Adatlap / képek elérése
1.	36756/0/A/1	Baross u. 17.	utcai fszt.	36	Palotanegyed	közepes	A nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja.	99 360 Ft	10 850 Ft	126 187 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-17-uzlet-1/
2.	35533/A/4	Baross u. 79.	utcai fszt.	44	Corvin negyed	közepes	A közgyűlés megtiltja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarja. Különösen ilyen tevékenységnek minősül a szerencsejáték és vendéglátóipari tevékenység.	105 600 Ft	10 975 Ft	134 112 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-79/
3.	35404/0/A/1	Baross u. 124.	utcai fszt.	72	Magdolna negyed	közepes	A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséghasználata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás módját zavarná. A közösség az összes tulajdoni hányad szerinti a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg ezen határozatot. A társasház Házirendje szabályozza a zajjal járó tevékenységeket. (Ez elsősorban a közös területekre vonatkozik.) Ez tartalmaz a zeneoktatással kapcsolatban is időbeli korlátozásokat. A háztartási gépek és egyéb gépek használata munkanapokon 7-20, szombaton 7 -14 vasárnap 9 - 14 óra között ének és zene gyakorlása munkanapokon 7 – 20, szombaton 7 -14 vasárnap 9 - 14 óra között folytatható. A közgyűlés megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatását nyugalmat zavaró tevékenységek végzését a hatóság felhívását követő 30 napon belül tiltó határozatával.	129 600 Ft	25 560 Ft	164 592 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-124-uzlet-1/
4.	35404/0/A/2	Baross u. 124.	utcai fszt.	61	Magdolna negyed	felújítandó		82 350 Ft	21 655 Ft	104 585 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-124-uzlet-2/
5.	35403/0/A/37	Baross u. 126.	utcai fszt.	18	Magdolna negyed	felújítandó	A társasház közgyűlése megtilthatja a külön tulajdonban levő nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását, ha az a társasház működését vagy a lakhatás nyugalmát zavarná. A társasház közgyűlése megtilthatja az alábbi tevékenységek, illetve üzlethelyiségek üzemeltetését, üzlet kialakítását, a társasház külön tulajdonú részeiben, illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ilyen rendeltetési módjára történő megváltoztatását: melegkonyhás vendéglátóhely, italüzlet, egyéb vendéglátóhely, zenés szórakozóhely, szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó tevékenység, szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet Ha a lakóépületben lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges, az engedély akkor adható ki, ha a hatóság felhívására – harminc napos határidőn belül – a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot. A közgyűlés a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához a lakhatás nyugalma – így különösen: a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése – érdekében az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltételt tartalmazó hozzájáruló határozatot is hozhat.	27 000 Ft	12 525 Ft	34 290 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-126-uzlet-37/
6.	35923/0/A/11	Baross u. 129.	utcai fszt.	34	Orczy negyed	felújítandó	A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben tervezett tevékenység telephelyengedély köteles, vagy olyan kereskedelmi tevékenységet kíván folytatni, mely csak üzletben árusítható terméket is forgalmaz, használati módjának megváltoztatását a tulajdonosok az összes tulajdoni hányad több mint felével megtilthatják, amennyiben a használati módváltozás a lakhatás nyugalma - így a zaj és/vagy rezgésvédelem illetve szagártalom tekintetében veszélyeztetve van. Ha a rendeltetési mód változása a Társasház számára többletköltségekkel jár, a többlet költségeket a tulajdonos köteles megtéríteni a társasháznak. Az ebből származó bevételt a társasház a közös kiadásokra fordítja. A Társasház rögzíti, hogy a Társasházban lévő nem lakás célú helyiségekben a lakhatás nyugalma - így a zaj-, rezgésvédelem, illetőleg a tht. 18§ (1) szerinti lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység érdekében - megtiltja az alábbi tevékenységeket, amennyiben a nem lakáscélú ingatlan használati módjában változást terveznek: a) erotikus vagy szexuális szolgáltatás nyújtása, vagy kellékek árusítása b) szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá eső tevékenység c) minden olyan tevékenységet, mely telephely engedélyköteles tevékenység illetve csak üzletben árusítható termék árusítása mellett a lakhatás nyugalmát, különösen zaj vagy rezgéskeltéssel zavarja. d) minden olyan tevékenységet, mely a lakhatás nyugalmát és biztonságát veszélyezteti, különösen a zaj-, szag- és rezgésártalomra.	51 000 Ft	8 925 Ft	64 770 Ft	https://jgk.hu/property/baross-utca-129/
7.	35974/A/1	Diószegi S. u. 10/a	utcai fszt.	53	Orczy negyed	közepes	A lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használatához - a jelen pontban megfogalmazott kivételtől eltekintve — a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges. Ha a lakóépület külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségének megváltoztatott használata — jogszabályban — meghatározott telepengedély köteles tevékenységhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez kapcsolódik, a közgyűlés az illetékes hatóság felhívására 30 napos határidőn belül hozott határozatával megtlthatja a külön tulajdonban álló, nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatát, Ugyancsak a hatóság felhívására 30 napon belül mes hozott határozattal a lakhatás nyugalma érdekében — igy a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység megelőzése - a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja, vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályaik előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalmát biztosít magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.	69 960 Ft	19 348 Ft	88 849 Ft	https://jgk.hu/property/dioszegi-samuel-utca-10-a/

8.	34616/0/A/63	II. János Pál pápa tér 22.	utcai fszt.	25	Népszínház negyed	felújítandó	A külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarja a lakhatást, illetve a társasház működését.	37 500 Ft	11 440 Ft	47 625 Ft	https://jgk.hu/property/ii-janos-pal-papa-ter-22/
9.	35159/0/A/41	József u. 47.	utcai fszt.	48	Csarnok negyed	közepes	A nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja.	86 400 Ft	19 058 Ft	109 728 Ft	https://jgk.hu/property/jozsef-utca-47/
10.	34619/0/A/11	Kenyérmező u. 6.	udvari emelet	332	Népszínház negyed	közepes	A lakóépületben és a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken - napszaktól függetlenül - tartózkodni kell minden, mások nyugalmát zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől.	328 680 Ft	76 028 Ft	417 424 Ft	https://jgk.hu/property/kenyermezo-utca-6/
11.	34677/A/4	Népszínház u. 18	utcai fszt.	76	Népszínház negyed	felújítandó	A nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja	102 600 Ft	41 040 Ft	130 302 Ft	https://jgk.hu/property/nepszinhaz-utca-18/
12*.	34799/A/6 34799/A/2	Népszínház u. 21	utcai fszt. udvari pince	258 208	Népszínház negyed	közepes felújítandó	A külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarja a lakhatást, illetve a társasház működését.	958 454 Ft	138 402 Ft	1 217 237 Ft	https://jgk.hu/property/nepszinhaz-utca-21/
13.	34679/0/A/14	Népszínház u. 22.	udvari fszt.	69	Népszínház negyed	felújítandó	A lakóépületekben, a lakásokban és a nem lakás céljáró szolgáló helyiségekben, valamint a hozzá tartozó közös használatra szolgáló területeken, helyiségekben napszaktól függetlenül tartózkodni kell, minden, mások nyugalmát zavaró magatartástól és tevékenységtől.	72 450 Ft	13 800 Ft	92 012 Ft	https://jgk.hu/property/nepszinhaz-utca-22/
14.*	36128/3/A/59	Práter u. 65.	utcai pince	193	Losonci negyed	közepes	A tulajdonostárs a külön tulajdonát a lakóépület rendeltetésének megfelelően használhatja és hasznosíthatja. Tilos a tulajdonostárs külön tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális, illetve erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint szexuális terméket és segédeszközt árusítani, vagy forgalmazni. A lakóépületben elhelvezkedő a tulajdonostárs/ak külön tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység a lakhatás nyugalmát nem zavarhatja(Erre tekintettel a lakóépületben elhelyezkedő üzlethelyiségek nyitvatartási ideje reggel 6.00 órától este 22.00 óráig terjedhet.	263 858 Ft	49 408 Ft	335 100 Ft	https://jgk.hu/property/prater-utca-65/
15.	34626/0/A/65	Rákóczi út 63.	utcai fszt. + pince	989	Népszínház negyed	romos	A társasház lakóépület jellegére tekintettel a külön tulajdonban lévő lakások, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségek csak lakás, vagy olyan nem lakás céljára szolgáló helyiségenként funkcionálhatnak, melyek a lakhatás feltételeit nem zavarják.	663 680 Ft	217 580 Ft	842 874 Ft	https://jgk.hu/property/rakoczi-ut-63/
16.*	36679/A/22	Rökk Sz. u. 7	utcai pince	88	Palotanegyed	közepes	A nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja	123 200 Ft	64 240 Ft	156 464 Ft	https://jgk.hu/property/rokk-szilard-utca-7/
17.	36425/A/2	Somogyi B. u. 14.	utcai fszt	23	Palotanegyed	közepes	A nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja	68 770 Ft	7 605 Ft	87 338 Ft	https://jgk.hu/property/somogyi-bela-utca-14/
18.	36264/0/A/13	Üllői út 68.	utcai fszt	53	Corvin negyed	közepes	A SZMSZ 1.3 pontban rögzíti, hogy tilos a lakást nem lakás célú helyiségre használni. (kivéve cég szhelye.) Az egyéb szálláshely működtetője a vendég által okozott kárért úgy felel, mint ha maga okozta volna.	127 200 Ft	19 610 Ft	161 544 Ft	https://jgk.hu/property/ulloi-ut-68-2/
19.	34930/0/A/33	Víg u. 18.	utcai fszt + pince	136	Csarnok negyed	közepes	A külön tulajdonban álló nem lakás céljáró szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalmát nem zavarja. Tilos a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális vagy erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenység folytatása, valamint a szexuális tennék vagy segédeszköz árusítása, forgalmazása.	160 440 Ft	56 430 Ft	203 759 Ft	https://jgk.hu/property/vig-utca-18/

A *-al jelölt helyiség jelenleg bérlővel terheltek, megtekintésre a bérlővel történő (munkatársunk általi) egyeztetést követően van lehetőség, ezen helyiségek esetében a birtokbaadásra legkorábban 2026. március 1 napját követően kerülhet sor.

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

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

2. számú melléklet

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

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

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

1. 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 ügyintézést nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
   (beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
   (beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától)
5. 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

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

3. számú mell

Helyiség bérleti szerződés határozott időre közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal

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 vagyonhasznosítási 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. kerület ……helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII. kerület ……szám** 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 döntött a Bérleménynek – **üres helyiségként** – a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre.** Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység

3. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a Bérleményt **…….**céljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az illetékes hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: hatóságok) engedélyét, nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi vagy társasházi hozzájárulást neki kell megszereznie. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy ha az engedélyt, hozzájárulást nem kapja meg, úgy **Bérbeadó**val 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 **Bérbeadó**val 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. **Bérlő** 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, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll. A **Bérbeadó** lehetővé teszi **Bérlő** részére, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt a tevékenységi körének módosítását kezdeményezze. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tevékenységi kör módosításához történő tulajdonosi hozzájárulást a **Bérbeadó** feltételhez (pl. szerződésmódosítási díj, bérleti díj módosítása) kötheti.

7. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a Bérleményben végzett tevékenységgel, vagy az abban tartózkodók magatartásával összefüggésben a Társasház, vagy a Társasház bármelyik tulajdonosa a **Bérbeadó**val 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 **Bérlő**t, így lehetővé teszi 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 hatálybalépésének időpontja: **a szerződés aláírásának napja**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **a birtokba adás napja**

A határozott időtartam vége: **a szerződés megkötésétől számított … év elteltével**

9. **Bérlő** a bérleti jogviszony határozott idejének lejárata előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására vagy a határozatlan idejűre történő módosításra irányuló megállapodásuk létrehozását. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához **Bérbeadó** – azt kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában – az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Felek jogviszonyára alkalmazandó önkormányzati rendeletének feltételei szerint járul hozzá. Amennyiben a **Bérlő**nek nincs a **Bérbeadó** önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a **Bérbeadó** szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy **Bérlő** a **Bérbeadó** szervezettel kötött megállapodás útján jogosulttá válhat a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a Felek hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a **Bérbeadó**i jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása

10. A **Bérbeadó** a Bérleményt a 62. pontban megjelölt közjegyzői kötelezettségvállaló nyilatkozat **Bérbeadó** részére történő rendelkezésre bocsátásától számított 8 napon belül, átadás-átvételi eljárással adja birtokba. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérlemény állapotát, a közműmérők 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, hogy a Bérleményt megtekintette, annak állapotát megismerte, és azt bérleti céljának megfelelőnek találta. A **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy a **Bérbeadó** a Bérlemény megvizsgálásához és a bérleti döntés meghozatalához szükséges, általa kért és rendelkezésre álló adatokat, információkat és dokumentumokat részére átadta, amelyekkel összefüggésben a **Bérbeadó**val szemben igényt nem támaszt. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérlemény** megismert, illetőleg megismerhető, továbbá birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzített esetleges hibáiból eredően a **Bérbeadó**val 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-jétől a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a bérleti díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **202... január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

13. A **Bérlő** a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A **Bérbeadó** bankszámlaszáma 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 díjfizetési kötelezettség a Bérlemény birtokbaadásának napjától terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles

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

14. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 56. 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-jétől a KSH által közzétett előző évi fogyasztóiárindex mértékével emelkedik azzal, hogy negatív fogyasztói árindex esetén a használati díj összege az adott évre vonatkozóan nem változik. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással.

15. Amennyiben a bankszámlaszám változik, a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv által a vállalkozások közötti szerződésre irányadó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével egyező mértékű késedelmi kamatot számítja fel.

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

Üzemeltetési díj, közös költség:	A szerződés kötésekor **……., - Ft/hó + ÁFA**, 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 **….,- Ft/hó + ÁFA**.
Fűtésszolgáltatás (változó)	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján **Bérbeadó** a fűtés díjat ÁFA-val terhelten havonta kiszámlázza.
Szemétszállítási díj	A háztartási mennyiségű és minőségű hulladékon túlmutató hulladék elszállítása a Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Egyéb díjak	A fentiekben nem részletezett egyéb szolgáltatások (mint pl. Internet, kábel TV, 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 rendezi a **Bérbeadó** részére.

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

18. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

19. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba vételét követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közműellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a közműmérők 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 **Bérbeadó**nak. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményen belüli elektromos- és gépészeti rendszerek üzemképességének állapotát felül kell vizsgáltatnia használatbavétel előtt

20. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közműmérő órát felszereltetni a Bérleményben, azt tűrni köteles, és a közműmérő óra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

21. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a Szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a birtokbaadás időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a Szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

22. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

23. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közműdíj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék

24. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését megelőzően a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára **3 havi** bruttó bérleti díjnak és társasházi közös költségnek megfelelő **…….,- Ft összegű óvadékot megfizetett**.

25. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, társasházi közös költség, közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártérítés kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni. A **Bérbeadó** által gyakorolható kielégítési jog nem zárja ki a **Bérbeadó** azon jogát, hogy az óvadék összegét meghaladó kárát érvényesítse a **Bérlő**vel szemben.

26. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő dokumentált visszaadását követő 60 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka – beleértve a közműszolgáltatók felé fizetendő díjakat is – és a Bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak. Bérlő** e körben köteles a közműszolgáltatóktól kért igazolással hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a közműszolgáltatók felé tartozása nem áll fenn. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja. Amennyiben a **Bérlő**nek 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 **Bérbeadó**val szemben történő igényérvényesítése esetén a tartozásba beszámítható.

27. A **Szerződő Felek** az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a befizetett óvadék összege nem kamatozik, a **Bérlő** az óvadék összegének visszafizetési kötelezettségével szemben saját tartozása vonatkozásában beszámítással nem élhet, az óvadék nem „lelakható”.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei

28. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a Bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

29. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényt a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

30. A **Bérlő** köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. **Bérlő** köteles továbbá a Bérlemény használata körében a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére is.

31. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérlemény berendezéseinek, a portálnak és az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a Felek külön megállapodásban eltérhetnek.

32. A **Bérlő** az épületben levő többi **Bérlő,** a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi **Bérlő**, a szomszédok, valamint a lakók nyugalmát vagy munkáját zavarja. **Bérlő** köteles a Társasház Házirendjében foglaltakat betartani, ennek elmulasztása esetén az ebből adódó károkért felel.

33. A **Bérlő** köteles a Bérlemény közvetlen környezetében akár a **Bérlő** vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

34. A **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** képviseletében eljáró, illetve a **Bérbeadó** által megbízott személyeket a Bérleménybe beengedni (Bérleményellenőr, értékbecslő, társasházi közös képviselő stb.)

35. **Bérlő** köteles a Bérleményben keletkezett hibákról a **Bérbeadó**t haladéktalanul értesíteni.

36. A **Bérlő** a Bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg tevékenységét. A Bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

37. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a Bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

38. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

a) a Bérlemény, a Bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről (ide értve a **Bérlő** által felszerelt és a **Bérbeadó** által bérbeszámítással megtérített berendezéseket is), a Bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkák elvégzéséről, a berendezések pótlásáról, illetve cseréjéről,

b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** 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.) elvégeztetéséről és az azokban feltárt hiányosságok megszüntetéséről,

h) előző pontban említett felülvizsgálatokról készült dokumentumok, illetve a felülvizsgálat során feltárt problémák megszüntetését igazoló dokumentumok **Bérbeadó** részére történő megküldéséről,

i) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,

j) ha a Bérlemény előtt járda van, annak rendszeres tisztán tartásáról,

k) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,

l) a Bérleményben és annak közvetlen környezetében a rendszeres kártevő és rágcsáló irtásról,

m) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

39. A **Bérlő** a Bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is. **Bérlő** a munkálatok teljes időtartama alatt a **Bérbeadó**val teljes mértékben, folyamatosan együttműködik a hatékony kivitelezés érdekében. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben végzendő bármiféle átalakításhoz szükséges tervek elkészítéséről saját költségén köteles gondoskodni.

40. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése és szükség esetén a településképi bejelentési eljárás lefolytatása a **Bérlő** kötelessége. Az átalakítási munkák csak a hozzájárulások és engedélyek **Bérbeadó** részére történő megküldését követően kezdhetők meg.

41. A **Bérlő** tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérleményben végzendő átalakítás időtartamára köteles építési-szerelési biztosítást kötni, illetve átalakítási munkálatok elvégzésére csak olyan vállalkozóval köthet szerződést, aki/amely ilyen jellegű biztosítással rendelkezik. A **Bérbeadó** az átalakítási munkálatokkal kapcsolatban, vagy az átalakítás során okozott károkért nem felel.

42. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a Bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a **Bérbeadóval** előzetesen kötött írásbeli megállapodás alapján van helye.

43. A **Bérlő** beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a Bérlemény szerződés megszűnésekor fennálló állag sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, valamint az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** beruházásainak megtérítésére akkor köteles, illetve abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a **Bérlő** részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz előzőleg a **Bérbeadó** hozzájárult, és abban a Felek írásban megállapodtak. Ellenkező tartalmú megállapodás hiányában a **Bérlő** még az előzetes hozzájárulás alapján eszközölt beruházásai, értéknövelő megtérítésére akár jogalap nélküli gazdagodás jogcímén sem jogosult, ha a **Bérbeadó** arra nem tart igényt, és a **Bérlő** a **Bérbeadó** felszólítására nem szereli le az általa eszközölt beruházást. A **Bérlő** a jelen pontban körülírt címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** a beszámításhoz előzetesen írásban hozzájárult.

44. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú házban lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

45. A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületben lévő Bérlemény esetén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

46. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviseletében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 5 munkanapon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

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

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei

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

49. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a **Bérbeadó**val történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a Bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A Bérleti szerződés megszűnése

50. A bérleti jogviszony a 8. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

51. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

a) az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van,

b) a helyiség /a helyiséget érintő épületrészt/ átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy

c) az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni

52. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

53. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

a) Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

b) Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

54. Az 53. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

a) A Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet.

b) A Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.

c) A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.

d) A **Bérlemény** birtokbaadásától számított 8 napon belül nem kezdeményezi a közműmérők saját 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 a birtokbaadástól számított 30 napon belül a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja az ügyintézés megtörténtét. Meghiúsítja, illetve akadályozza az új közműmérő óra 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, illetve a kárt nem téríti meg a **Bérbeadó**nak.

h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.

i) A Bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.

j) A Bérleményt úgy használja, a **Bérlő,** a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik **Bérlő**t, 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) Ellene jogerősen csőd-, vagy felszámolási eljárást kezdeményeztek.

s) A jelen szerződés egyes pontjaiban foglalt esetekben.

55. A bérleti jogviszony a jelen szerződésben meghatározott eseteken túl a vonatkozó jogszabályokban meghatározott egyéb esetekben is megszűnik.

56. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt a tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, tisztán, ellenkező tartalmú megállapodás hiányában legalább az átvételkori felszereltséggel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a **Bérlő** az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A Felek az átadott Bérleményről állapotfelvételt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a **Bérlő** a helyiséget elhagyja, és a **Bérbeadó** két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a **Bérbeadó** birtokába az ingatlant, a **Bérbeadó** 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a **Bérlő** által elhagyottnak tekintik, azokkal a **Bérbeadó** szabadon rendelkezhet. **A Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadó jelen pontban leírt magatartását jogos önhatalomként elismeri, melyre tekintettel a Bérlő kifejezetten kijelenti és vállalja, hogy a Bérbeadó ilyen eljárása esetén vele szemben birtokvédelmi igénnyel nem él.**

57. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó**nak nincs módja arra, hogy a **Bérlő** ingatlanban maradt ingóságainak őrzéséről gondoskodjon, ezért a **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Bérlő** a Bérleményt a szerződés megszűnését követően ingóságaitól nem üríti ki, azt úgy tekintik, hogy a **Bérlő** az ingóságok tulajdonjogát felhagyták, melyen a **Bérbeadó** tulajdont szerzett [**Ptk. 5:30. §** (1) bek.; **Ptk. 5:52. §** (1)-(2) bek]. Erre figyelemmel a **Bérbeadó** jogosulttá válik a **Bérlő** ingatlanban maradt ingóságait – ha a **Bérlő** azokat az erre

irányuló írásbeli felszólítás közlésétől számított 15 naptári napon belül sem szállítják el – felhasználni, elajándékozni, vagy értékesíteni, a **Bérlő** ezzel kapcsolatos kártérítési, elszámolási, vagy egyéb igényt nem támaszthatnak.

58. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó**nak a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig a **Bérlő**nek a Bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjoga van. A **Bérbeadó** mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak Bérleményből történő elszállítását. A **Bérlő** a bérleti szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a **Bérbeadó** a zálogjogát gyakorolhassa, s ennek érdekében a Bérleményt a **Bérlő**i tartozás megszűnéséig lezárja.

59. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténtéig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A Bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

60. Ha a Bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 munkanapon belül a **Bérlő** köteles a bejegyzést a cégnyilvántartásból töröltetni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

61. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

X. Közjegyzői okirattal kapcsolatos rendelkezések

62. A **Bérlő** 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 **Bérlő** a közjegyzői okirat egy eredeti példányát annak aláírásától számított 3 munkanapon belül a **Bérbeadó** részére átadja.

63. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közműdíj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

64. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

65. A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, illetve a ténytanúsítványt elkészítse.

66. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a **Bérlő**t terhelik.

XI. Kézbesítési szabályok, kapcsolattartási adatok

67. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére kézbesítővel vagy postán, illetve hivatalos elektronikus elérhetőségére (cégkapu), illetőleg a **Bérlő** részére a Bérlemény címén lehet érvényesen kézbesíteni. A Felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** 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 **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

68. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste", „elköltözött" vagy „ismeretlen helyre költözött" jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni. A **Bérlő** hivatalos elérhetőségére megküldött küldeményt a letöltési, illetve a meghiúsulási igazoláson szereplő napon kell kézbesítettnek tekinteni.

69. A **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozatokat – a szerződés módosítása és a felmondás kivételével – egymás jelen szerződésben megadott (illetve adatváltozás esetén az utolsóként bejelentett) e-mail címére küldött üzenettel is közölhetik. Az e-mail útján tett nyilatkozat az olvasási (megjelenítési) visszaigazolás szerinti időpontban tekintendő közöltnek. Olvasási (megjelenítési) visszaigazolás hiányában az e-mail útján tett nyilatkozat abban az időpontban tekintendő közöltnek, amikor arra a másik fél válaszolt.

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

Bérbeadó részére:

Név: [■]

Telefon: [■]

E-mail: [■]

Bérlő részéről:

Név: [■]

Telefon: [■]

E-mail: [■]

XII. Vegyes rendelkezések:

71. A Felek kijelentik, hogy a jelen bérleti szerződésben foglaltak maradéktalan és szerződésszerű teljesedésbe menéséhez szükséges fokozott együttműködési kötelezettséggel és a folyamatos kapcsolattartás szükségességével tisztában vannak. A Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően a jelen Bérleti Szerződés teljesítése érdekében egymással együttműködnek, a jelen Bérleti Szerződést teljesítését érintő minden tényről vagy körülményről egymást haladéktalanul tájékoztatják.

72. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen Bérleti Szerződés teljesítését a Feleken kívül álló ok vagy körülmény gátolja vagy késlelteti, úgy a Felek kötelesek együttműködni a Bérleti Szerződés teljesíthetősége és a körülmények elhárítása érdekében és Felek kötelesek egymással tárgyalni a jelen Bérleti Szerződésnek a gátló vagy késleltető körülmény következményeit kiküszöbölő módosításáról.

73. Az együttműködési kötelezettséget megszegő Fél minden ebből eredő kárért korlátlan kárfelelősséggel tartozik.

74. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa, azokat a jelen bérleti szerződés, valamint az abból eredő jogok és kötelezettségek teljesítéséhez szükséges célból az ahhoz szükséges mértékben kezelje, azokat az esetleges követelések érvényesítése céljából szerződéses adatfeldolgozóinak továbbítsa. A **Bérlő** hozzájárul továbbá ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** adatait a közműszolgáltatók és díjbeszedők felé továbbítsa a **Bérlő** által felhalmozott közműtartozások lekérdezése, egyeztetése végett.

75. A **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy a jelen bérleti szerződésben foglalt adatainak változásáról a **Bérbeadó**t haladéktalanul, de legfeljebb 5 munkanapon belül értesíti. E kötelezettségének elmulasztásából eredő károkért való felelősség a **Bérlő**t terheli.

76. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (**Lakástv.**), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (**Nvtv.**), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (**Ptk.**), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkori vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

77. **Szerződő Felek** az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérlik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

78. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a **Bérbeadó** a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány másolati példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új **Bérlő**nek bemutatni és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg a **Bérlő** részére átadni.

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

79. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő Felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

80. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

81. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** képviselőjének **(**…….) személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata, illetve jogi személyiséggel rendelkező vagy jogi személynek nem minősülő szervezet **Bérlő** esetén a **Bérlő** cégkivonata/nyilvántartási adatlapja, valamint a **Bérlő** törvényes képviselőjének aláírási címpéldánya/aláírás-mintája.

82. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

Budapest, 2026.

Mellékletek:

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

……..	……..
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat **Bérbeadó képviseletében eljáró** **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** **Vas László** **vagyonhasznosítási igazgató**	**Bérlő / képviselője**

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek esetleges elszámolásáról

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

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet.
  A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Irodánál (1084 Budapest, Őr u. 8. fszt. 15., Tel.: +36-20-244-0170) kezdeményezheti, majd ezt követően szükség esetén javasoljuk a munkatársainkkal történő (leginkább személyes) egyeztetést.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség**. A munkálatok megkezdése előtt be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes műszaki leírást és költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt**.**
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda **megköti a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése**, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után (amit a bérlőnek szükséges jelezni) helyszíni ellenőrzéssel egybekötve munkatársaink leigazolják a megállapodásban foglalt munkálatok elvégzésének tényét.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyhóban beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.

Általános tájékoztató az esetlegesen elszámolható munkanemekről:

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

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

1. ingatlan helyiségeinek festése, burkolása, továbbá a helyiségekben álmennyezet építése
2. tevékenységgel összefüggésben felmerülő többletenergia biztosítása (kapacitásbővítés és egyéb kapcsolódó feladatok, mint pl. mérőcsere)
3. világítás korszerűsítése és elektromos hálózat bővítése, amennyiben az túlmutat az indokolt mértéken (pl. egyedi designlámpák felszerelése, kirakatvilágítás, hangulatvilágítás, ezek kábelezése stb.)
4. válaszfalak és galéria építése (amennyiben a galéria nem felel meg az előzőekben megfogalmazott követelményeknek)
5. biztonsági rendszerek telepítése (riasztó, kamera, kirakatrács stb.)
6. árnyékoló berendezések vagy eszközök telepítése
7. terasz építése