

HIRDETMÉNY

A Zuglói Zrt. bérbeadásra meghirdeti a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonába álló alábbi helyiségeket:

cím	helyrajzi szám	ter. (m ²)	rendeltetés	korábbi tevékenység	közműellátottság	mérhető közművek	alap bérleti díj havi összege*	társasházi közös költség havi összege	elvárt felújítási munkák összege
Bosnyák u. 4B.	31723/2/A/13	51	iroda	iroda	víz-csatorna, elektromos áram	elektromos áram	105.570,- Ft + ÁFA	19.228,- Ft	1.719.001,- Ft + ÁFA
Erzsébet királyné útja 11.	31635/2/A/25	94	üzlethelyiség	üzlet+raktár	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	119.944,- Ft + ÁFA	17.010,- Ft	2.543.698,- Ft + ÁFA
Ilka u. 18. fszt. 9.	32604/1/A/40	21	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	57.141,- Ft + ÁFA	3.177,- Ft	990.698,- Ft + ÁFA
Ilka u. 35.	32582/0/A/26	27	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram	elektromos áram	86.670,- Ft + ÁFA	8.410,- Ft	719.404,- Ft + ÁFA
Jávor u. 11.	32684/0/A/1	36	műterem	műterem	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	elektromos áram	96.660,- Ft + ÁFA	20.340,- Ft	2.581.438,- Ft + ÁFA
Lengyel u. 28.	40031/10/A/33 40031/10/A/34	108 + 81	üzlethelyiség	raktár	elektromos áram	elektromos áram	382.000,- Ft + ÁFA	23.625,- Ft	5.038.768,- Ft + ÁFA
Nagy Lajos király útja 82B.	31903/7/A/72	214	üzlethelyiség	szolárium/ presszó	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	598.772,- Ft + ÁFA	17.700,- Ft	4.025.441,- Ft + ÁFA
Nagy Lajos király útja 132.	31753/0/A/16	168	étterem	vendéglátás	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	321.048,- Ft + ÁFA	24.864,- Ft	6.985.712,- Ft + ÁFA
Pétevárad u. 7/B.	31703/3/A/14	32	tároló	iroda	víz-csatorna, elektromos áram	elektromos áram	71.840,- Ft + ÁFA	8.960,- Ft	1.059.450,- Ft + ÁFA
Róna u. 5-7.	31928/11/A/136	261	üzlet	üzlet+raktár	víz-csatorna, elektromos áram, távfűtés	víz-csatorna, elektromos áram	491.202,- Ft + ÁFA	48.185,- Ft	5.565.064,- Ft + ÁFA
Róna u. 13.	31928/11/A/93	118	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, távfűtés	víz-csatorna, elektromos áram	275.766,- Ft + ÁFA	23.290,- Ft	4.683.110,- Ft + ÁFA

Sárrét park 2. (Ungvár u. 50.)	29978/140	55	kivett lakóház, udvar	iroda	víz-csatorna, elektromos-áram, távfűtés	elektromos áram	156.365,- Ft + ÁFA	-	2.891.138, - Ft + ÁFA
Szugló u. 49-51.	31865/0/A/46	130	műhely	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	302.380,- Ft + ÁFA	16.020,- Ft	7.669.888,- Ft + ÁFA
Thököly út 46.	32741/0/A/29	65	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	elektromos áram, gáz	133.120,- Ft + ÁFA	12.350,- Ft	3.452.056, - Ft + ÁFA
Thököly út 46.	32741/0/A/30	267	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	elektromos áram, gáz	443.220,- Ft + ÁFA	50.730,- Ft	8.207.830, - Ft + ÁFA
Utász u. 5.	32460/0/A/1	83	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	119.022,- Ft + ÁFA	25.730, Ft	8.991.626,- Ft + ÁFA

*A fizetendő alap bérleti díj havi összege a helyiség bérbeadó által elvárt felújított állapotára vonatkozik.

A jelen hirdetményben nem említett információkról való tájékoztatás, valamint a helyiség megtekintése érdekében megkeresését az ingatlangazd@zugloizrt.hu e-mail címre várjuk.

Az ajánlatok beérkezésének határideje: 2020. március 19. 15:30 óra.

A helyiség rendeltetése

Ha a bérbeadáskor helyiség rendeltetésének módosítására igény merül fel, a rendeltetés módosításáról a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt. A rendeltetés módosításáról való döntés előírhatja, hogy a helyiségre akkor létesíthető bérleti jogviszony, ha a bérlő vállalja, hogy a helyiségen a bérbeadóval való megállapodás szerint módosított rendeltetésnek megfelelő használathoz szükséges karbantartási, felújítási, csere (pótlási) munkákat végez.

A bérbevételi ajánlat megtételének módja

A Zuglói Zrt. az ajánlattételt a **2020.03.05.-2020.03.19.** közötti időszakban teszi lehetővé. Érvényes bérbevételi ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 26/2018. (IX. 21.) számú rendelete a bérleti jogviszony létesítéséből nem zár ki. Bérbevételi ajánlat az írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozatokra vonatkozó szabályok szerint tehető meg. A bérbevételi ajánlatnak tartalmaznia kell a bérbevételi szándék kinyilvánítását, a felajánlott havi bérleti díjat (melynek minimális összege nem lehet kevesebb az alap bérleti díj havi összegénél), a bérbevétel időtartamát és a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megjelölését.

Az ajánlatok benyújthatók személyesen a Zuglói Zrt. ügyfélszolgálatán (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. II. emelet) H-Cs 8:00-15:30, P 8:00-12:30 között.

Nyilatkozattétel a helyiség felújításáról

A bérbeadó a helyiséget a pályázó által vállalt felújítási kötelezettséggel kívánja bérbe adni. A költségek bérleti díjban történő elszámolásáról jelen hirdetmény „A helyiség felújítása” című részében található információ. Amennyiben a pályázó a bérbeadó által elvárt felújítási munkákon túlmenően, vagy attól eltérően szándékozik a helyiségben felújítási, átalakítási, beruházási munkákat végezni, akkor a bérbeadási ajánlatban ki kell fejeznie ez irányú szándékát. Az ajánlattételt követő tárgyalási eljárásban konkrétan be kell mutatnia a megvalósítani kívánt műszaki tartalmat és annak tételes költségeit.

A bérbeadási eljárás

Az ajánlattételi időszak lejártá után 10 napon belül a Zuglói Zrt. megkezdi a tárgyalási eljárást az érvényes ajánlatot tevő pályázókkal a helyiségben folytatni kívánt tevékenységről, a bérbeadó által elvárt felújítási munkákról, a bérlő által kívánt esetleges további felújítási, átalakítási, beruházási munkákról, valamint a bérleti szerződés további lényeges feltételeiről. A pályázóknak ajánlati kötöttséget kell vállalnia, melynek időtartama a tárgyalási eljárás megkezdésétől számított 90. nap.

A tárgyalást lezáró megállapodás után a Zuglói Zrt. a bérleti szerződés tervezetét jóváhagyás céljából előterjeszti a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság ülésére.

Az árversenyen azok az ajánlattevők vehetnek részt, akikkel a bérleti szerződés szövegéről az előzetes megegyezés (a Bizottsági jóváhagyásával) létrejött. Az árverseny időpontját és helyét a Zuglói Zrt. honlapján legalább 5 nappal előbb közzéteszi, továbbá külön is értesíti az érvényes ajánlatot tevőket a bérbeadási ajánlatban megadott elérhetőségen. A licit nyilvános. A licitlépcsők mértékét az árverseny levezetője határozza meg. Az árversenyen való részvétel feltétele ajánlati biztosíték megfizetése. A pályázónak az árverseny megkezdése előtt be kell mutatnia az átutalási bizonylatot. Az ajánlati biztosíték összege a bérbeadási ajánlatba foglalt havi bérleti díj háromszorosának megfelelő összeg. Az árverseny nyertese által megfizetett biztosíték a szerződéskötés időpontjában óvadékká alakul át.

Az ajánlati biztosíték visszajár, ha az ajánlat tételére vonatkozó felhívást visszavonják, a bérbeadási ajánlatok érvénytelenek, vagy ha a bérleti szerződés megkötése a bérbeadó oldalán felmerült okból hiúsul meg. A visszafizetés határideje a visszatérítés okának a felmerülését követő 8 nap.

Nem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha a bérleti szerződést az arra jogosult a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó írásbeli felhívást követő 15 napon belül önhibájából nem köti meg, vagy az ajánlatot visszavonja.

Az árverseny nyerteséről a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt. A döntést követően történik meg a bérleti szerződés aláírása és a helyiség birtokba adása.

Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a bérleti szerződés megkötését megtagadja.

A helyiség állapotára vonatkozó leírás

A helyiségek felújítandó műszaki állapotúak. A bérbeadó által elvárt felújítási munkákra vonatkozó részletes költségvetést, az alaprajzot és műszaki leírást a hirdetmény melléklete tartalmazza.

A bérleti szerződés általános feltételei

A bérlőnek szerződéskötéskor óvadékot kell nyújtania, melynek mértéke három havi nettó bérleti díjjal azonos összeg. Ha a bérleti díj nem éri el a havi 200.000 forintot, az óvadék két havi nettó bérleti díj összege.

A tárgyév február utolsó napján érvényes bérleti díjat a bérbeadó március 1-től, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megnöveli.

A társasházi közös költség viselése

A társasházban lévő helyiség bérlője köteles a bérleti díjjal azonos időpontban a bérbeadó számára megfizetni a helyiség után a tulajdonost terhelő társasházi közös költséget, ha pedig a közös költségnek felújításra fordítandó része is van, a közös költségnek az üzemeltetésre és a karbantartásra fordítandó hányadát is. A közös költség mértékét és a közös költségnek az üzemeltetésre és a karbantartásra fordítandó hányadát a közös költséget megállapító hatályos társasházi közgyűlési határozata alapján került meghatározásra. A bérleti szerződés megkötése után a változást a közös költséget megállapító társasházi közgyűlést követő 60 napon belül kell a bérlővel közölni, és a társasházi közgyűlés időpontjától kezdve kell érvényesíteni a bérlővel szemben úgy, ahogy azt a társasházi közgyűlés határozata megállapítja.

A helyiség használata és használatának ellenőrzése

A bérlő a helyiséget a szerződésnek megfelelően köteles használni és gondoskodni róla, hogy az alkalmazottjai, valamint üzleti partnerei a helyiséget a rendeltetésének megfelelően használják. A rendeltetésellenes vagy a szerződéstől eltérő használatért a felelősség a szabálytalan használatot elkövető személyétől függetlenül a bérlőt terheli.

A bérbeadó a helyiség rendeltetésszerű használatát, valamint a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy vagy – a bérleti szerződésben meghatározottak szerint – több alkalommal, a bérlő sürgősség nélkül jogosult ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést tűrni, a helyiségbe való bejutást biztosítani köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének a biztosítása esetén.

A helyiség felújítása

A bérbeadó és a bérlő megállapodása esetén a helyiség műszaki-fizikai állapotának javítására irányuló munkák számlákkal igazolt – általános forgalmi adó nélküli – költségét a bérlő a bérleti díjba beszámíthatja.

A bérbeadó és a bérlő külön megállapodása nélkül beszámíthatja a bérlő a bérleti díjba a számlákkal igazolt – általános forgalmi adó nélküli – költségeit, ha a munkálatok a következőkre irányultak:

a) villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő-szolgáltatáshoz rákötés,

- b) szanitereknek és a szerelvényeknek a kivételével a helyiségben távhő-, víz- és csatornahálózat felújítása és cseréje,
- c) a belső villamoshálózat szabványosítása,
- d) a helyiség alapterülete építés útján történő növelése,
- e) felújításhoz kapcsolódó teljes burkolatcsere,
- f) nem zárható és nem javítható portál cseréje, külső tartószerkezet, esőcsatorna felújítása,
- g) tartószerkezet állékonyságához szükséges felújítás.

Ha a bérlő által elvégzendő munkákhoz hatósági engedély (településképi bejelentési eljárás) vagy közműszolgáltatóval való megállapodás (közműszolgáltatótól hozzájárulás), illetve a társasházban lévő helyiség esetében a társasház nyilatkozatának a beszerzése szükséges, az eljárások megindításához a tulajdonosi hozzájárulást és a bérlő által elvégzendő munkákat a bérbeadóval kötött megállapodás tartalmazza.

Ha a bérlő a munkálatokat a megállapodásban meghatározott határidőre neki fel nem róható okból nem tudja teljesíteni, a határidőt egy alkalommal, legfeljebb három hónap időtartammal a polgármester meghosszabbíthatja, ezt követően benyújtott hosszabbítási kérelemről a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt. A bérlő a munkálatokat a megállapodás alapján kezheti meg.

A bérlő mindaddig a bérleti szerződésben foglalt bérleti díj 50%-át fizeti havonta a bérbeadó részére, amíg a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság által jóváhagyott, számlákkal igazolt költségek teljes mértékű levonása megtörténik.

Ha a bérlő a bérbeszámítás körébe tartozó munkálatokat maga végzi, az anyagköltségeit számlával igazolja, az építési-szerelési munka díját az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása szerinti építőipari rezsioradíjjal, ha pedig az építőipari rezsioradíjat jogszabály határozza meg, akkor ennek alapján számíthatja.

Ha a bérlő a bérbeadóval való megállapodása alapján bérbeszámítással megtérítésre kerülő munkát végzett (a bérbeadó által elvárt felújításon túlmenően), a bérlő a saját költségén az Önkormányzat által megjelölt ingatlan-értékbecslővel a helyiség beköltözhető forgalmi értékéről köteles értékbecslést készíttetni. Ha az Önkormányzatnak rendelkezésére áll olyan értékbecslés, amelyet csak a munkálatok elvégzése után megállapított forgalmi értékkel kell aktualizálni, új értékbecslést nem kell készíttetni.

A munkálatok elvégzése után megállapított forgalmi érték az új bérleti díj számításának az alapja.

A bérlő nem követelheti, hogy a bérbeadó a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze, és az ezzel kapcsolatos költségeit sem követelheti.

A helyiség átadásakor, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség átvételéről a bérbeadó jegyzőkönyvet vesz fel, amely leltárszerűen tartalmazza a helyiség berendezési és felszerelési tárgyait és azok, valamint a helyiség tényleges műszaki állapotának a leírását, illetve a bérlő esetleges észrevételeit.

Egyéb rendelkezések

Ha a bérlő önhibáján kívül a helyiséget azért kénytelen elhagyni, mert annak állapota az életet, az egészséget, az állékonyságot vagy a közbiztonságot veszélyezteti, illetve annak felújítása, helyreállítása, átalakítása vagy bővítése csak a helyiség kiürítése esetén végezhető el, a költségeket az Önkormányzat viseli.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

(1) A bérlő a helyiség alapterületének legfeljebb 50 %-át adhatja albérletbe.

(2) A bérbeadó az albérleti szerződéshez a hozzájárulását akkor adja meg, ha

a) a bérlő által fizetett bérleti díj nem érte el az alap bérleti díjat, a bérlő legalább az alap bérleti díjat megfizeti, és tudomásul veszi a bérleti díj bérbeadó általi valorizációját,

b) a bérlőnek a bérleménnyel kapcsolatban bérletidíj-, közüzemidíj-tartozása és az Önkormányzattal szemben köztartozása nincs, valamint az albérlőnek nincs az Önkormányzattal szemben köztartozása.

(3) Ha a bérlő a bérleti jogviszony létrejöttékor vagy az azt követő 5 éven belül a bérbeadóval kötött megállapodás alapján értéknövelő beruházást végzett, és annak értéke meghaladja a bérleti díj 3 éves összegét, továbbá ezért a bérlő sem bérbeszámításra, sem megtérítésre nem tart igényt, a bérbeadó az albérleti szerződéshez az (1) bekezdésben meghatározott korlát nélkül járul hozzá.

(4) A bérbeadó az albérletbe adáshoz a bérleti jogviszony kezdetétől számított egy éven belül csak akkor járulhat hozzá, ha az albérlő a bérlő személyes közreműködőjeként vagy alvállalkozójaként vesz részt abban a tevékenységben, amit a bérlő a helyiségben végez.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

A helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a bérbeadó hozzájárul, ha:

a) az új bérlő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az Önkormányzat településfejlesztési, településképi vagy vállalkozásfejlesztési hasznosítási céljának megfelel,

b) ha a korábbi bérlő által fizetett bérleti díj nem érte el az alap bérleti díjat, és az új bérlő vállalja az alap bérleti díjnak megfelelő bérleti díj megfizetését, és tudomásul veszi a bérleti díj bérbeadó általi valorizációját,

c) a korábbi bérlőnek nincs bérletidíj-tartozása, az Önkormányzattal szemben köztartozása, és igazolja, hogy a helyiségre közműdíj-tartozása nincs,

d) az új bérlővel bérleti jogviszony létesítését e rendelet nem zárja ki,

e) az új bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásához és cseréjéhez a bérbeadói hozzájárulásra irányuló eljárás költségeinek fedezetéül szolgáló egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizeti,

f) az új bérlő közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatban vállalja a helyiség használatából fakadó, a bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítését, késedelem esetén a kamatok megfizetését, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését.

A hirdetményt kifüggesztette:



Zuglói Városüzemeltető Zrt.
Megújuló Zugló
Zuglói Városüzemeltető