

# HIRDETMÉNY

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

cím	helyrajzi szám	ter. (m <sup>2</sup> )	rendeltetés	korábbi tevékenység	közműellátottság	mérhető közművek	alap bérleti díj havi összege*	társasházi közös költség havi összege	helyiség műszaki állapota
Abonyi u. 4.	32730/0/A/43	111	raktár	raktár	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	170.000,- Ft+ÁFA	24.420,- Ft	felújítandó
Báróczy u. 6-8.	32138/2/C/1	12	garázs	gk.tárolás	nincs	nincs	18.400,- Ft+ÁFA	3.000,- Ft	felújítandó
Erzsébet királyné útja 11.	31635/2/A/25	94	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	140.000,- Ft+ÁFA	17.010,- Ft	felújítandó
Kerepesi út 76/C. fsz.7.	31928/11/A/299	71	üzlethelyiség	könyvtár	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	160.700,- Ft+ÁFA	16.824,- Ft	felújítandó
Kerepesi út 78/D.	31924/12/A/408	239	raktár	gyógyszertár	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	470.000,- Ft+ÁFA	56.165,- Ft	felújítandó
Nagy Lajos király útja 129.	31269/7	17	raktár	raktár	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	60.000,- Ft+Áfa	-	felújítandó
Nagy Lajos király útja 132.	31753/0/A/16	168	étterem	vendéglátás	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	290.000,- Ft+ÁFA	24.864,- Ft	felújítandó
Róna u. 5-7. fsz. 4.	31928/11/A/136	261	üzlethelyiség	üzlet + raktár	víz-csatorna, elektromos áram, távfűtés	víz-csatorna, elektromos áram	390.000,- Ft+ÁFA	42.835,- Ft	felújítandó
Szugló u. 49-51.	31865/0/A/46	130	műhely	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	320.000,- Ft+ÁFA	16.020,- Ft	felújítandó

Thököly út 46.	32741/0/A/30	267	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	417.000,- Ft+ÁFA	50.730,- Ft	felújítandó
Thököly út 46.	32741/0/A/29	65	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	117.000,- Ft+ÁFA	12.350,- Ft	felújítandó

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

A jelen hirdetményben nem említett információkról való tájékoztatással kapcsolatos megkeresést a [berbeadas@zugloizrt.hu](mailto:berbeadas@zugloizrt.hu), a helyiség megtekintése érdekében megkeresését a [berlemenyllenorzes@zugloizrt.hu](mailto:berlemenyllenorzes@zugloizrt.hu) e-mail címre várjuk.

**Az ajánlatok beérkezésének határideje: folyamatos.**

#### A helyiség rendeltetése

Ha a bérbeadáskor a helyiség rendeltetésének módosítására igény merül fel, a rendeltetés módosításáról a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) Gazdasági Bizottsága dönt. A rendeltetés módosításáról szóló döntés előírhatja, hogy a helyiségre akkor létesíthető bérleti jogviszony, ha a bérlő vállalja, hogy a helyiségen a bérbeadóval való megállapodás szerinti, módosított rendeltetésnek megfelelő használathoz szükséges karbantartási, felújítási, csere (pótlási) munkákat elvégzi.

#### A bérbevételi ajánlat megtételének módja

A Zuglói Zrt. az ajánlatok megtételét határidő nélkül teszi lehetővé. **Érvényes bérbevételi ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 13/2020. (V. 12.) számú rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet) a bérleti jogviszony létesítéséből nem zár ki.** A Helyiségrendelet hatályos szövege az Önkormányzat honlapján megtalálható. Bérbevételi ajánlat az írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozatokra vonatkozó általános szabályok szerint tehető meg. **A bérbevételi ajánlatnak tartalmaznia kell az adott helyiségre vonatkozó bérbevételi szándék kinyilvánítását, a helyiség pontos megjelölésével, 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, valamint postai úton a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Ingatlanhasznosítási Osztály (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.) részére.**

### Nyilatkozattétel a helyiség felújításáról

A bérbeadó a helyiséget a pályázó felújítási kötelezettségével kívánja bérbe adni. A költségek bérleti díjban történő elszámolására vonatkozóan jelen hirdetmény „A helyiség felújítása” című részében foglaltak az irányadóak. 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 lezárását követő 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 az Önkormányzat Gazdasági Bizottságának ülésére. Az Önkormányzat a Helyiségrendeletben foglalt szabályoknak megfelelően fenntartja magának azt a jogot, hogy az ajánlattevővel szemben a bérleti szerződés megkötését megtagadja.

A bérbeadásra vonatkozó kedvező döntést követően történik meg a bérleti szerződés aláírása és a helyiség birtokba adása.

### A helyiség állapotára vonatkozó leírás

A helyiségek felújítandó műszaki állapotúak. A bérbeadó által elvárt felújítási munkákra vonatkozó műszaki leírást, valamint alaprajzot a hirdetmény 1. sz melléklete tartalmazza.

### A bérleti szerződés általános feltételei

A bérlőnek szerződéskötéskor óvadékot kell nyújtania, melynek mértéke három havi bruttó bérleti díjjal azonos összeg.

A bérleti díj emelkedésére vonatkozó előírás: A tárgyévet megelőző év augusztus 31 -e előtt kötött szerződésekre vonatkozóan a tárgyév február utolsó napján érvényes bérleti díjat március 1-től a bérbeadó 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 mértéke és a közös költségnek az üzemeltetésre és a karbantartásra fordítandó hányada a közös költséget megállapító hatályos társasházi közgyűlési határozata alapján kerül meghatározásra. A bérleti szerződés megkötése után a közös költséget érintő változást az azt 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 szükségtelen háborítása 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 erre irányuló 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 előzetes közös megállapodása alapján beszámíthatja a bérlő a bérleti díjba a számlákkal igazolt – általános forgalmi adó nélküli – költségeit, ha a munkálatok a következőkre irányultak:

- a) elektromos áram, 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 Gazdasági Bizottság dönt.

A bérlő a munkálatokat a megállapodás alapján kezdheti meg.

A bérlő mindaddig a bérleti szerződésben foglalt bérleti díj 50%-át fizeti havonta a bérbeadó részére, amíg a Gazdasági 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.

(4) A bérbeadó az albérletbe adáshoz a bérleti jogviszony kezdetétől számított egy éven belül csak GB döntés alapján járulhat hozzá.

### *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.

g) Bérbeadó a bérleti jog átadáshoz a bérleti jogviszony kezdetétől számított egy éven belül csak a GB egyedi elbírálása alapján járulhat hozzá.

A hirdetményt kifüggesztette:



Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Megújuló Zugló

Zuglói Városgazda