

## HIRDETMÉNY

A Zuglói Zrt. **határozatlan időtartamú** bérbeadásra meghirdeti a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonába álló alábbi helyiséget:

cím	helyrajzi szám	terület (m2)/felépítmény terület (m2)	rendeltetés	korábbi tevékenység	közműellátottság	mérhető közművek	alap bérleti díj havi összege	helyiség műszaki állapota
<b>Budapest XIV. kerület, Miskolci út 141-145.</b>	30492	4.038m2/2.158m2 épület + 861m2 telekrész	<b>kivett általános iskola</b>	iskola	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	<b>3.600.000.-Ft+áfa*</b>	használatba vehető**

\* A fizetendő alap bérleti díj havi összege értébecslés alapján került megállapításra

\*\* ÉV, valamint Energetikai vizsgálatok folyamatban

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: 2021. augusztus 02. 15.30 óra**

*A helyiség rendeltetése, a helyiségben folytatott tevékenység*

A Kiíró a bérbeadási ajánlatban kiköti, hogy a meghirdetett helyiségben **kizárólag oktatási tevékenység** folytatható.

*Az ingatlan birtokbaadása*

A birtokbaadás napja a Kiíró és a korábbi Bérelő – jelenleg használó között – a megszűnt bérleti szerződést követően esetlegesen fennálló kiürítési jogvita – az ingatlan megüresedését eredményező – lezárásának napjától számított 30. nap, de legkorábban 2021.09.01. Új Bérelő kifejezetten elfogadja és tudomásul veszi, hogy számára a birtokba lépés csak akkor lehetséges, ha az előző Bérelő az ingatlanból kiköltözik és azt a szerződésben meghatározott állapotban adja vissza Bérbeadó birtokába. Ennek kockázatát vállalja és elismeri, hogy ezen körülmény Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzatának nem felróható.

### *A bérbevételi ajánlat megtételének módja*

A Zuglói Zrt. az ajánlatok megtételét a 2021. július 16-2021. augusztus 02. közötti időszakban teszi lehetővé. Érvényes bérbevételi ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 13/2020. (V. 12.) 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) és a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megjelölését, továbbá a „Bérleti szerződés általános feltételei” között előírt szándéknyilatkozatot.**

Az ajánlatok benyújthatók írásban postai úton, vagy személyesen zárt borítékban a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Ingatlanhasznosítási Osztály (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. II. emelet) részére azzal, hogy az ajánlatot e-mailen is szükséges eljuttatni a [palyazatbeadas@zugloizrt.hu](mailto:palyazatbeadas@zugloizrt.hu) e-mail címre.

**A benyújtott/postai úton megküldött zárt borítékra kérjük ráírni: „, Miskolci utca 141-145. bérbevételi pályázat”, valamint a pályázó nevét és címét.**

### *Nyilatkozattétel a helyiség felújításáról*

Amennyiben a pályázó a helyiségben felújítási, átalakítási, beruházási munkákat kíván végezni, akkor a bérbeadási ajánlatban ki kell fejeznie ez irányú szándékát. Ebben az esetben a pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata 13/2020. (V.12.) Önkormányzat rendeletében foglaltak szerint a bérbe vett helyiségben értéknövelő felújítást végez. Az ajánlattételt követő tárgyalási eljárásban konkrétan be kell mutatnia a megvalósítani kívánt műszaki tartalmat és annak tételes költségeit.

### *A bérbeadási eljárás*

Az ajánlattételi időszak lejárta után 10 napon belül a Zuglói Zrt. megkezdi a tárgyalási eljárást az érvényes ajánlatot tevő pályázókkal a helyiségben folytatni kívánt tevékenységről, a Bérlet által kívánt esetleges 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.

Az árversenyen azok az ajánlattevők vehetnek részt, akikkel a bérleti szerződés szövegéről az előzetes megegyezés létrejött. Az árverseny időpontját és helyét a Zuglói Zrt. honlapján legalább 5 nappal előbb közzéteszi, továbbá külön is értesíti az érvényes ajánlatot tevőket a bérbevételi 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 bruttó 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 bérbevételi 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 ajánlat 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 Gazdasági Bizottság dönt. A döntést követően történik meg a bérleti szerződés aláírása és a helyiség hirdetményben megjelölt 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 helyiség használatra, oktatási tevékenységre alkalmas műszaki állapotú.

#### *Hulladék elszállítási előírások*

A Bérelő a bérlemény környezetét és a bérlemény előtti közterületet köteles tisztán tartani. Bérelő a nyitvatartási, látogatási, működési idő alatt köteles a bérleménye mellé legalább kettő darab mobil hulladéktárolót kihelyezni, a mobil hulladéktároló rendszeres ürítése és a hulladék elszállítása a Bérelő kötelezettsége. A Bérelő köteles a bérleménnyel összefüggésben keletkezett valamennyi hulladék elszállítására közszolgáltatási szerződést kötni.

#### *A bérleti szerződés általános feltételei*

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

A tárgyévet megelőző év augusztus 31 -e előtt kötött szerződésekre vonatkozóan a tárgyév február utolsó napján érvényes bérleti díjat március 1-től, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megnöveli. A bérleti szerződés megkötésének további feltétele, hogy a Bérló együttműködési megállapodást köteles kötni az ingatlan területén található intézménnyel (Bóbita Óvodával) a közös használatú helyiségek, területek (pl. udvar, tornaterem stb.) használatának vonatkozásában. A bérleti szerződés az együttműködési megállapodással együtt érvényes. **Az erre irányuló szándéknyilatkozat a bérbevételi ajánlat mellé kötelezően benyújtandó, a szándéknyilatkozat hiányában a bérbevételi ajánlat érvénytelen.**

### *A bérleti szerződés felmondása*

Rendes felmondás: a rendes felmondási jog kizárólag a tanév végével gyakorolható azzal, hogy a felmondási idő a felmondást követő tanév vége.

Rendkívüli felmondás: Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással írásban felmondhatja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései szerint az ott meghatározott határidővel, amennyiben Bérló a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét megszegi. A rendkívüli felmondásra egyebekben a Polgári Törvénykönyv és az Ltv. rendelkezései az irányadóak. A Bérló lényeges szerződéses kötelezettsége megszegésének minősül különösen:

- a) tilalom ellenére vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a helyiség albérletbe adása,
- b) tilalom ellenére, vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a bérleti jog átruházása, cseréje,
- c) építési munka végzése a bérleményben a Zuglói Zrt. előzetes hozzájárulásának hiányában, beleértve az építési engedélyköteles munkák ilyen elvégzését is,
- d) a helyiség felújítási munkáinak határidőn belüli be nem fejezése,
- e) a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségének elmulasztása,
- f) a helyiségben engedélyköteles tevékenység végzése, engedély hiányában,
- g) jogszabályban előírt adatváltozási, adat-igazolási kötelezettség elmulasztása,
- h) a bérleti jogviszonnyal összefüggésben valótlán adat szolgáltatása,
- i) a bérleti díj, valamint a külön szolgáltatások díjainak szerződéses határidőben történő kiegyenlítésének elmulasztása,
- j) közműszolgáltatókkal történő szerződéskötés elmulasztása,
- k) a helyiség szerződésellenes, rendeltetésellenes használata,
- l) ha a Bérló az óvadékot a Bérbeadó felszólítására nem egészíti ki,
- m) ha a Bérló az épület homlokzatát engedély nélkül vagy az engedélyben foglaltaktól eltérően megváltoztatja.

### ***A helyiség használata és használatának ellenőrzése***

A Bérelő 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 Bérelőt 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 Bérelő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni. A Bérelő 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 Bérelő megállapodása esetén a helyiség műszaki-fizikai állapotának javítására irányuló munkák számlákkal igazolt – általános forgalmi adó nélküli – költségét a Bérelő a bérleti díjba beszámíthatja.

A Bérbeadó és a Bérelő külön megállapodása alapján beszámíthatja a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő által elvégzendő munkákat a Bérbeadóval kötött megállapodás tartalmazza.

Ha a Bérelő 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 Bérelő a munkálatokat a megállapodás alapján kezdheti meg.

Ha a Bérelő 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 Bérelő a Bérbeadóval való megállapodása alapján bérbeszámítással megtérítésre kerülő munkát végzett, a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő esetleges észrevételeit.

### ***Egyéb rendelkezések***

Ha a Bérelő 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 Bérelő a helyiség alapterületének legfeljebb 50 %-át adhatja albérletbe.
- (2) A Bérbeadó az albérleti szerződéshez a hozzájárulását akkor adja meg, ha

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

b) a Bérelőnek a bérlémmel kapcsolatban bérleti díj-, közüzemi díj-tartozása és az Önkormányzattal szemben köztartozása nincs, valamint az albérelőnek nincs az Önkormányzattal szemben köztartozása.

(3) 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 Bérelő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az Önkormányzat településfejlesztési, településképi vagy vállalkozásfejlesztési hasznosítási céljának megfelel,

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

c) a korábbi Bérelőnek nincs bérleti díj-tartozása, az Önkormányzattal szemben köztartozása, és igazolja, hogy a helyiségre közműdíj-tartozása nincs,

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

e) az új Bérelő 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 Bérelő 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.