

HIRDETMÉNY

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

cím	helyrajzi szám	alapterület (m ²)	rendeltetés	korábbi tevékenység	közműellátottság	mérhető közművek	alap bérleti díj havi összege*	társasházi közös költség havi összege (2022. évben)	helyiség műszaki állapota
Eleonóra utca 6.	32528/6/A/1	53	üzlethelyiség	kereskedelmi tevékenység, iroda	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	86.000,- Ft + ÁFA	14.310,- Ft	felújítandó
Erzsébet királyné útja 91.	30359/1/A/5	46	üzlethelyiség	kereskedelmi tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	elektromos áram	80.000,- Ft + ÁFA	12.576,- Ft	felújítandó
Kassai tér 16.	29977/21	73	kivett áruház	kereskedelmi tevékenység	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	elektromos áram, gáz	180.000,- Ft + ÁFA	-	felújítandó
Korong utca 33.	31553/3/A/10	26	egyéb helyiség	raktározás	elektromos áram	elektromos áram	30.000,- Ft + ÁFA	11.638,- Ft	felújítandó
Kövér Lajos u. 44.	31851/3	48	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	vendéglátói tevékenység	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	140.000,- Ft + ÁFA	-	felújítandó

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

A jelen hirdetményben nem említett információkról való tájékoztatás céljából a berbeadas@zugloizrt.hu, a helyiség megtekintése érdekében a berlemenyllenorzes@zugloizrt.hu e-mail címre várjuk megkeresését.

Az ajánlatok beérkezésének határideje: FOLYAMATOSAN

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 folyamatosan teszi lehetővé, az első érvényes bérbevételi ajánlat benyújtásáig. **Érvényes bérbevételi ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 13/2020. (V. 12.) számú rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet) a bérleti jogviszony létesítéséből nem zár ki.** 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 megjelölését (cím, hrsz.),**
- **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 zárt borítékban a Zuglói Zrt. Ügyfélszolgálatán (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. II. emelet) H-Cs 8:00-15:30, P 8:00-12:30 között, vagy postai úton a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Ingatlanhasznosítási Osztály (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.) részére.

A Zuglói Zrt. ügyfélszolgálatán benyújtott/postai úton megküldött zárt borítékra a feladó részéről, kérjük ráírni:

megpályázni kívánt ingatlan címét és helyrajzi számát, pályázó nevét és címét.

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 munkanapon 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 bérbevételi ajánlat megtételétől a rendeletben szabályozott tárgyalási eljárás lezárását követő 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 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 rendeltetészerű 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 a megállapodásban rögzített feltételek szerint 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 bérléménnyel 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