

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	Rendeltetésszerű állapotba hozatal költsége (nettó)**
Ilka utca 26. (97 nm)	32619/0/A/57	97	iroda	iroda	elektromos áram, víz-csatorna	elektromos áram, víz-csatorna	94.000,- Ft + ÁFA	18.583,- Ft	felújítandó	4.703.710,- Ft
Ilka utca 26. (75 nm)	32619/0/A/55	75	üzlethelyiség	iroda, kereskedelmi tevékenység	elektromos áram, gáz, víz-csatorna	elektromos áram, gáz	140.000,- Ft + ÁFA	21.000,- Ft	felújítandó	2.781.526,- Ft
Kalapács utca 7/B.	31904/11/A/103	94	iroda, raktár	iroda, raktár	elektromos áram, víz-csatorna	elektromos áram, víz-csatorna	132.000,- Ft + ÁFA	23.876,- Ft	felújítandó	3.821.370,- Ft
Nagy Lajos király útja 129. (20 nm)	31269/7	20	kivett lakóház, udvar	kereskedelmi tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	64.000,- Ft + ÁFA	-	felújítandó	664.521,- Ft
Nagy Lajos király útja 134.	31743/0/A/5	44	üzlethelyiség	műhely	elektromos áram, gáz, víz-csatorna	elektromos áram, gáz, víz-csatorna	157.000,- Ft + ÁFA	23.760,- Ft	felújítandó	3.212.207,- Ft
Őrnagy utca 6.	32453/0/A/8	114	műhely	műhely	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	180.000,- Ft + ÁFA	28.500,- Ft	felújítandó	4.148.666,- Ft
Róna utca 13. fszt. 1.	31928/11/A/93	118	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	277.000,- Ft + ÁFA	23.650,- Ft	felújítandó	5.732.530,- Ft
Sarkantyú u. 2. (Kerepesi út 104.)	39239/0/A/62	80	üzlethelyiség	egyházi tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	197.000,- Ft + ÁFA	14.220,- Ft	felújítandó	2.380.660,- Ft
Stefánia út 31.	32539/11/A/13	36	egyéb helyiség	raktározás	elektromos áram	elektromos áram	42.000,- Ft + ÁFA	7.950,- Ft	felújítandó	1 867 857 Ft
Telepes utca 23.	31243/0/A/2	29	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	82.000,- Ft + ÁFA	8.680,- Ft	felújítandó	3.357.478,- Ft

Thököly út 46.	32741/0/A/30	267	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	430.000,- Ft + ÁFA	50.730,- Ft	felújítandó	9.022.683,- Ft
Thököly út 46.	32741/0/A/29	65	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	128.000,- Ft + ÁFA	12.350,- Ft	felújítandó	3.782.511,- Ft
Thököly út 87.	32578/0/A/24	213	egyéb helyiség	kereskedelem raktározás	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	450.000,- Ft + ÁFA	44.730,- Ft	felújítandó	6.242.448,- Ft
Thököly út 163. (Kövér Lajos u. 70.)	31721/0/A/6	17	garázs	gépjármű tárolás	-	-	30.000,- Ft + ÁFA	13.685,- Ft	felújítandó	459 763,- Ft
Utász utca 5. als.4.	32460/0/A/1	83	üzlethelyiség	üzlet	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	víz-csatorna, gáz, elektromos áram	162.000,- Ft + ÁFA	25.730,- Ft	felújítandó	10.396.534,- Ft

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

** A bérbeszámítással maximálisan elszámolható költség megállapodás alapján (a 13/2020. (V.12.) helyi rendeletben foglaltak szerint).

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: 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 2023.08.16-tól folyamatosan lehetővé teszi. 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, vagy 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 60. nap.

A tárgyalást lezáró megállapodás után a Zuglói Zrt. a bérleti szerződés tervezetét jóváhagyás céljából előterjeszti a Polgármester részére jóváhagyás céljából. **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 közgyűlésen meghatározott időponttól 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 sürgősen 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 rezióradíjjal, ha pedig az építőipari rezióradíjat 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 albérlésbe 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