

# HIRDETMÉNY

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

| cím                         | helyrajzi szám | alapterület (m <sup>2</sup> ) | rendeltetés           | korábbi tevékenység  | közműellátottság                           | mérhető közművek                        | alap bérleti díj havi összege* | társasházi közös költség havi összege (2023. évben) | helyiség műszaki állapota | Rendeltetésszerű állapotba hozatal költsége (nettó)** |
|-----------------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|----------------------|--|---|--------------------------------|---|---------------------------|---|
| Erzsébet királyné útja 89.  | 30360/0/A/1    | 34                            | üzlet                 | üzlet, szépségszalon | víz-csatorna, elektromos áram, gáz         | víz-csatorna, elektromos áram, gáz      | 144.476,- Ft + ÁFA             | 19.272,- Ft   | felújítandó               | 1.982.497,- Ft  |
| Erzsébet királyné útja 120. | 30326/7        | 9                             | kivett lakóház, udvar | motoros beállóhely   | -  | -                                       | 16.300,- Ft + ÁFA              | -   | átlagos                   | -   |
| Gizella út 19/B.            | 32368/0/A/67   | 64                            | raktár                | üzlet                | víz-csatorna, elektromos áram              | víz-csatorna, elektromos áram           | 204.800,- Ft + ÁFA             | 21.365,- Ft   | felújítandó               | 5.917.470,- Ft  |
| Ilka utca 26.               | 32619/0/A/55   | 75                            | üzlethelyiség         | üzlet                | víz-csatorna, elektromos áram, gáz         | víz-csatorna, elektromos áram, gáz      | 187.500,- Ft + ÁFA             | 21.000,- Ft   | felújítandó               | 2.981.882,- Ft  |
| Kalapács utca 7/B.          | 31904/11/A/103 | 94                            | iroda, raktár         | üzlet, iroda         | víz-csatorna, elektromos áram              | víz-csatorna, elektromos áram           | 131.600,- Ft + ÁFA             | 18.040,- Ft   | felújítandó               | 4.428.210,- Ft  |
| Róna utca 5-7. fsz. 4.      | 31928/11/A/136 | 261                           | üzlethelyiség         | üzlet                | víz-csatorna, elektromos áram, házközponti | víz-csatorna, elektromos áram, távfűtés | 745.500,- Ft + ÁFA             | 141.450,- Ft  | felújítandó               | 7.870.141,- Ft  |

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

\*\* A bérbeszámítással maximálisan elszámolható költség megállapodás alapján (a 11/2024. (IV.02.) helyi rendeletben foglaltak szerint).

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

## Az ajánlatok beérkezésének határideje: 2024. július 15.-től 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 használatához szükséges karbantartási, felújítási, csere (pótlási) munkákat elvégzi.

### A bérbevételi ajánlat megtételének módja

A Zuglói Zrt. az ajánlatok megtételét 2024.07.15.-től folyamatosan teszi lehetővé. Érvényes bérbevételi ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 11/2024. (IV. 02.) 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 borítéokra 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 Gazdasági Bizottság 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 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 kezdeni 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