

# 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	Rendeltetés szerű állapotba hozatal költsége (nettó)**
Amerikai út 89.	29813/5/A/7	37	üzlethelyiég	irodai tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	70.568,- Ft + ÁFA	12.765,- Ft	felújítandó	1.813.289,- Ft
Bolgárkertész utca 13/E.	31924/6/A/92	203	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	687.794,- Ft + ÁFA	69.020,- Ft	felújítandó	8.321.719,- Ft
Bosnyák utca 4/B.	31723/2/A/13	51	iroda	irodai tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	142.800,- Ft + ÁFA	26.110,- Ft	felújítandó	2.165.493,- Ft
Eleonóra utca 6.	32528/6/A/1	53	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	143.100,- Ft + ÁFA	12.985,- Ft	felújítandó	2.093.867,- Ft
Erzsébet királyné útja 119/A.	30337/7	115	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	orvosi rendelő	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	víz-csatorna, elektromos áram, gáz	392.652,- Ft + ÁFA	-	felújítandó	23.049.369,- Ft
Ilka utca 18. fsz. 10.	32604/1/A/41	19	üzlethelyiség	irodai tevékenység	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	101.244,- Ft + ÁFA	4.990,- Ft	felújítandó	3.211.334,- Ft

Ilka utca 18. fsz.12.	32604/1/A/43	31	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	128.688,- Ft	8.110,- Ft	felújítandó	3.483.898,- Ft
Ilka utca 20.	32605/0/A/6	61	üzlethelyiség	kereskedelem	víz-csatorna, elektromos áram	víz-csatorna, elektromos áram	170.800,- Ft + ÁFA	14.312,- Ft	felújítandó	3.146.099,- Ft
Lengyel utca 30.	40031/12/A/41	126	üzlethelyiség	gyógyszertár	víz-csatorna, elektromos áram, házközponti fűtés	víz-csatorna, elektromos áram	453.600,- Ft + ÁFA	63.000,- Ft	felújítandó	4.741.700,- 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 [berlemenyllenozes@zugloizrt.hu](mailto:berlemenyllenozes@zugloizrt.hu) e-mail címre várjuk megkeresését.

**Az ajánlatok beérkezésének határideje: 2025. február 24.-től FOLYAMATOSAN**

### A helyiség rendeltetése

Ha a bérbeadáskor a helyiség rendeltetésének módosítására igény merül fel, a rendeltetés módosításáról a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló 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 bérbéveteli ajánlat megtételének módja

A Zuglói Zrt. az ajánlatok megtételét 2025.02.24.-től folyamatosan teszi lehetővé. Érvényes bérbéveteli ajánlatot mindenki tehet, akit az Önkormányzat 11/2024. (IV. 02.) számú rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet) a bérleti jogviszony létesítéséből nem zár ki. Bérbéveteli ajánlat az írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozatokra vonatkozó általános szabályok szerint tehető meg.

### A bérbéveteli ajánlatnak tartalmaznia kell:

- az adott helyiségre vonatkozó bérbéveteli 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 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 sükségtelen 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 munkákat 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 munkákat a megállapodás alapján kezheti 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 munkákat maga végzi, az anyagköltségeit számlával igazolja, az építési-szerelési munka díját az Építőipari Ágazati Párbeszéd Bizottság ajánlása szerinti építőipari rezsióradíjjal, ha pedig az építőipari rezsióradíjat 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