HIRDETMÉNY

A **Zuglói Zrt**. a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 11/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet alapján **bérbeadásra meghirdeti** a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló alábbi **helyiséget**:

cím	helyrajzi szám	terület (m^2)	rendeltetés	korábbi tevékenység	közműellátottság	mérhető közművek	alap bérleti díj havi összege*	társasházi közös költség jelenlegi havi összege	ingatlan műszaki állapota
Kassai tér 18.	**29977/21**	**104**	**kivett áruház**	**üzlet**	**víz-csatorna, elektromos áram**	**víz-csatorna, elektromos áram**	**457.600, - Ft + ÁFA**	**-**	**átlagos**

*A fizetendő alap bérleti díj havi összege az ingatlan jelenlegi állapotára vonatkozik.

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

Az ajánlatok beérkezésének határideje: 2026. április 23. (csütörtök) napjától 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 bérbevételi ajánlat megtételének módja

A Zuglói Zrt. az ajánlatok megtételét 2026.04.23. - folyamatosan teszi lehetővé. Bérbevételi ajánlat az írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozatokra vonatkozó általános szabályok szerint tehető meg.

Az érvényes bérbevételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- **az adott helyiségre vonatkozó bérbevételi szándék kinyilvánítását,**
- **a helyiség, ingatlan pontos megjelölését (cím, hrsz.),**
- **a felajánlott havi bérleti díjat** (melynek minimális összege nem lehet kevesebb a hirdetményi kiírásban szereplő alap bérleti díj havi összegénél)**,**
- **a bérbevétel időtartamát,**
- **a helyiségben folytatni kívánt tevékenység megjelölését,**
- **a bérbevételre ajánlatot tevő nyilatkozatát arról, hogy vele szemben az Önkormányzat a pályázat kiírásától számított 5 éven belül bérleti jogviszonnyal összefüggően jogvitát vagy rendkívüli felmondást nem kezdeményezett,**
- **bérbevételre ajánlatot tevő nyilatkozatát arról, hogy a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 11/2024. (IV. 2.) önkormányzati rendelet szabályait (a továbbiakban: Helyiségbérleti rendelet) tudomásul veszi és azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el, és**
- **a bérbevételre ajánlatot tevő nyilatkozatát arról, hogy az adott helyiség hirdetményében rendeltetésszerű használathoz meghatározott munkákon kívül kíván-e a helyiségen bérlőként értéknövelő vagy más munkát végezni, és ha igen, ezek megjelölését.**

Az ajánlatok benyújthatók:

- személyesen zárt borítékban a Zuglói ZRt. Ügyfélszolgálatán (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. II. emelet) H-Cs 8:00-14:30, P 8:00-12:30 között,

- postai úton a Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató ZRt. Ingatlangazdálkodási 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 helyiség, ingatlan címét és helyrajzi számát, pályázó nevét és címét.

Borítékra feltétlenül kérjük ráírni, hogy: „BÉRBEVÉTELI AJÁNLAT” vagy

- elektronikus hirdetési felületen keresztül a https://qrzzrt.com oldalon, regisztrációt követően.

Nyilatkozattétel a helyiség felújításáról

A bérbeadó a helyiséget a jelenlegi állapotban kívánja bérbe adni. Amennyiben a pályázó a helyiségben felújítási, átalakítási, beruházási munkákat szándékozik 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 költségek bérleti díjban történő elszámolására vonatkozóan jelen hirdetmény *„A helyiség felújítása”* című részében foglaltak az irányadóak.

A bérbeadási eljárás

A helyiség bérlőjét versenyeztetés útján kell kiválasztani. A hirdetmény ajánlattételi időszakának lezárását követően, függetlenül a benyújtott érvényes ajánlatok számától a Helyiségbérleti rendelet 18.-19. §-ban leírtak alapján Zuglói ZRt. árversenyt ír ki. Az árverseny a bérleti díj mértékére ajánlattétellel történik. Az árverseny időpontját és helyét a Zuglói ZRt. a honlapján a licitet megelőző legalább 5 nappal közzéteszi. A licit nyilvános, a licitlépcsők mértékét az árverseny levezetője határozza meg.
Az árversenyen való részvétel feltétele az ajánlati biztosíték megfizetése (bérbeadási ajánlatba foglalt havi bruttó bérleti díj háromszorosa), mely a bérleti jogot elnyerő ajánlattevő esetében szerződéskötéskor óvadékká alakul át.
Ha a pályázó olyan szervezet, amelyet a bíróság oktatási tevékenységet végző, közhasznú szervezetként vett nyilvántartásba, az ajánlati biztosíték összege a bérbeadási ajánlatban szereplő havi bruttó bérleti díjjal azonos.

Az árverseny nyerteséről a polgármester dönt. Ha a hirdetményben meghatározott bérleti díjnál magasabb bérleti díj megfizetését egyik ajánlattevő sem ajánlja fel, az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztásáról a polgármester dönt. Ha az árverseny nyertese visszalép, a helyiség bérleti jogát a sorban következő legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő szerzi meg; az ő visszalépése esetén amennyiben van még következő érvényes ajánlattevő, akkor a sorban azt követő lép be és így tovább.

Zuglói ZRt. a tárgyalási eljárást az érvényes ajánlatot tevő pályázókkal az ajánlat benyújtását követő 30 napon belül lefolytatja 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 Helyiségbérleti rendeletben szabályozott tárgyalási eljárás lezárását követő számított 90. nap.
A tárgyalást lezáró megállapodás után a Zuglói ZRt. a bérleti szerződés tervezetét előterjeszti a Gazdasági Bizottság felé jóváhagyás céljából.

A Helyiségbérleti rendelet 6. §-a értelmében:
(2) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, akinek az Önkormányzattal szemben köztartozása van, vagy akivel, illetve akinek a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben az Önkormányzatnak lakás- vagy helyiségbérleti jogviszonyon alapuló lejárt követelése van, kivéve az a szervezet, aki az Önkormányzattal jelen rendelet 36. § (2) bekezdésében vagy a 36. § (3a) bekezdésében foglalt együttműködési megállapodást kötött.

(3) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az az (1) bekezdés *a)* vagy *b)* pontja szerinti személy, aki közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatban nem vállalja a bérleti szerződés alapján a bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítését és késedelem esetén a kamatainak a megfizetését, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését.
(4) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárt az a személy, aki a (2) bekezdés alapján kizárt személynek a Polgári Törvénykönyv szerinti közeli hozzátartozója.
(5) Bérleti jogviszony létesítéséből kizárható az a személy, GB döntés alapján, akivel szemben az Önkormányzat a pályázat kiírásától számított 5 éven belül bérleti jogviszonnyal összefüggően jogvitát vagy rendkívüli felmondást kezdeményezett.

A Helyiségbérleti rendelet 38. § (1) bekezdése alapján a Helyiségbérleti rendelet 36. § (3a) bekezdés szerinti bérlő kivételével nem adható megállapodáson alapuló bérletidíj-kedvezmény, ha a helyiség bérbeadása során a versenyeztetés kötelező, vagy a helyiségre már tettek bérbevételi ajánlatot. A Helyiségbérleti rendelet 38. § (2) bekezdése alapján bérletidíj-kedvezmény – a Helyiségbérleti rendelet 36. § (3a) bekezdés szerinti bérlő kivételével – akkor érvényesíthető, ha a bérlőnek nem áll fenn az Önkormányzattal szemben köztartozása, bérletidíj-, társasházi közös költség, valamint közüzemidíj -tartozása.

Az Önkormányzat a Helyiségbérleti rendeletben foglalt szabályoknak megfelelően fenntartja magának azt a jogot, hogy a legkedvezőbb ajánlatot benyújtó 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 helyiség **átlagos műszaki állapotú** (az alaprajzot a Hirdetmény 1. sz melléklete tartalmazza).

A bérleti szerződés általános feltételei

Az árversennyel összefüggésben megfizetett ajánlati biztosíték a szerződéskötéskor **óvadékká** alakul át.
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. Ezt a feltételt a bérleti szerződésnek tartalmaznia kell.

A helyiség használata és használatának ellenőrzése

A bérlő a helyiséget a rendeltetésnek, és a szerződésben foglaltaknak 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 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 bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe. A bérlő által előzetes tulajdonosi hozzájárulás alapján végezni kívánt értéknövelő beruházás a felek 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) 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 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 helyiségben 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

A Helyiségbérleti rendelet 53. §-a alapján:
(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.
(5) Amennyiben a helyiség műszaki adottságai miatt az albérletbe adható alapterület mértéke meghaladja a helyiség alapterületének 50%-át, úgy az azt alátámasztó műszaki dokumentáció alapján bérbeadó az albérletbe adáshoz csak GB döntés alapján járulhat hozzá.

Hozzájárulás a bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

A Helyiségbérleti rendelet 54. §-a alapján 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.

Bérbeadó a bérleti jog átadáshoz a bérleti jogviszony kezdetétől számított egy éven belül csak a GB egyedi elbírálása alapján járulhat hozzá.

Kifüggesztés helye

A hirdetmény kifüggesztésre kerül: az Önkormányzat Ügyfélszolgálati Irodája hirdetőtábláján, az Önkormányzat hivatalos honlapján (www.zuglo.hu), a Zuglói ZRt. székházának hirdetőtábláján, a Zuglói ZRt. hivatalos honlapján (www.zugloizrt.hu), a https://qrzzrt.com oldalon, valamint a bérbe adni kívánt helyiséget magában foglaló épület homlokzatán.

A Hirdetményben nem szabályozott kérdésekben a hatályos és vonatkozó magyar jogszabályok az irányadók, melyek közül kiemelendő a Helyiségbérleti rendelet, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései.

A hirdetményt 2026. április 23. napján kifüggesztette:

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató ZRt.
Megújuló Zugló
Zuglói Városgazda