

115/2026.

Isaszeg Város Polgármestere
Isaszeg

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. október 15-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található 1-6. számú helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítására


Készítette: dr. Györfi-Papp Zsófia jogi koordinátor


Egyeztetve: Dézsi Noémi gazdálkodási osztályvezető


Ellenőrizte: Pisiák Zsuzsanna igazgatási osztályvezető


Látta: Tóthné Pervai Katalin jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi és Közigazgatási Bizottság

Az előterjesztést **nyílt** ülésen kell tárgyalni.
A döntéshozatalhoz **egyszerű** többséggel történő szavazás szükséges.

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2026. október 15-én tartandó ülésére

Tárgy: Javaslat az Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található 1-6. számú helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) Isaszeg Város Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi.

Az ingatlan az önkormányzati ingatlanvagyon – kataszterben forgalomképes üzleti vagyon, így Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakás és helyiségbérleti rendelet) alapján bérbe adható.

Az ingatlanon található épület lebontásra került, majd 2021-ben pályázati támogatás keretében korszerű építési technológia felhasználásával épült újjá.

Az épületben hat szabadon hasznosítható helyiség található, melyek saját víz és villany mérőórákkal rendelkeznek, így külön-külön is bérbe adhatók. A helyiségekhez közös közlekedők, előterek és mellékhelyiségek tartoznak.

Az épület külső árkádos területén (Eladótér, Árusítótér) szombatonként 7.00-12.00 közötti időben helyi piac működik, a belső rész - amely jelen pályázati kiírás részét képezi – csak alkalmanként volt hasznosítva.

A bérbeadáshoz a pályázati kiírás és a bérleti szerződés elkészült, mellékelem az előterjesztéshez.

A pályázati kiírásban megjelölt minimum havi bérleti díj helyiségenként 100 000 Ft + ÁFA, plusz a helyiség havi közüzemi költségének díja.

Bérleti szerződés a több helyiségre ajánlatot tevő vagy az adott helyiségre a legmagasabb bérleti díjat ajánló pályázóval kerül megkötésre két év határozott időtartamra, kéthavi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását!

...../2026. (X.15.) Kt. határozati javaslat

1. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul az önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található 1-6. számú helyiségek hasznosításához bérbeadás keretében.
2. Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja az önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található 1-6. számú helyiségek bérbeadásának pályázati kiírását a határozat mellékletét képező tartalommal.
3. A pályázat eredményességét a Képviselő-testület állapítja meg és dönt a nyertes pályázatról.

Határidő: A pályázati felhívás megjelentetésére az önkormányzat honlapján és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján azonnal, az Önkormányzati tájékoztató című helyi lapban a soron következő lapszámban.

Felelős: Dr. Budaházi Árpád polgármester

Isaszeg, 2026. október 6.

Dr. Budaházi Árpád
polgármester



Pályázat helyiség bérbeadására

Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: **Tulajdonos** vagy nyertes ajánlat esetén **Bérbeadó**) nyilvános pályázatot hirdet a tulajdonát képező Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található 1-6. számú helyiségek (továbbiakban: **Bérlemények**) bérbeadás útján történő hasznosítására.

Jelen pályázati kiírás Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Lakás és helyiségbérleti rendelet), valamint Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Isaszeg Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2025. (VI. 19.) önkormányzati rendeletével (továbbiakban: Vagyonrendelet) összhangban kerül meghirdetésre.

A pályázaton részt vevő személy a továbbiakban **Pályázó** vagy nyertes ajánlat esetén **Bérlő**.

A pályázat tárgya:

Tulajdonos két év határozott időtartamra bérbeadás útján hasznosítani kívánja a tulajdonát képező Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar) földszintjén található alábbi 1-6. számú helyiségeket:

1. helyiség.	13,71 m ²
2. helyiség.	13,67 m ²
3. helyiség.	11,28 m ²
4. helyiség.	11,28 m ²
5. helyiség.	12,75 m ²
6. helyiség	12,75 m ²

Az ingatlan bemutatása:

Az ingatlan 1/1 arányban Isaszeg Város Önkormányzat tulajdonában áll.

A pincszinttel és földszinttel rendelkező Vásárcsarnok és Piac épülete Isaszeg belterületén, a város egyik főútvonalán, a Rákóczi utcán található. Az úttest az épület előtt szilárd aszfalt burkolatú, a járda kiépített, a környezet rendezett. Személygépkocsival parkolni az épület mögött található kiépített parkolóban lehet.

A pincszint megtartása mellett az épület 2021-ben - pályázat keretében - épült korszerű építési technológia felhasználásával (szigetelt falak, több rétegű hőszigetelt nyílászárók, hőszivattyús meleg víz és fűtési rendszer).

Az épület két bejáráttal rendelkezik, a főbejárat a Rákóczi utca felől és a hátsó bejárat az épület mögötti Árusítótér/Eladótér felől.

Az épületben víz, csatorna és villany közmű biztosított. A szemétszállításról Tulajdonos gondoskodik.

A Bérlemény részét az alábbi alapterületű helyiségek képezik, melyek külön-külön és igény szerint együtt is bérelhetők:

1. helyiség.	13,71 m ²
2. helyiség	13,67 m ²
3. helyiség.	11,28 m ²
4. helyiség	11,28 m ²
5. helyiség	12,75 m ²
6. helyiség	12,75 m ²
Összesen:	75,44 m²

Bérlő a bejáráshoz és tevékenysége végzéséhez jogosult használni az alábbi közös használatú helyiségeket:

Előlépcső	24,52 m ²
Fedett Közlekedő felület	25,04 m ²
Árkádós átjáró 1.	29,15 m ²
Árkádós átjáró 2.	11,01 m ²
Csarnok 1.	46,74 m ²
Csarnok 2.	39,69 m ²
Csarnok 3.	26,61 m ²
Hulladékártároló	2,63 m ²
WC előtér	2,55 m ²
Női WC	1,53 m ²
Férfi WC	1,53 m ²
Mozgáskorlátozott WC	3,82 m ²
Összesen:	214,82 m²

Tulajdonos -a könnyebb beazonosíthatóság érdekében- a Bérlemény helyiségeiről alaprajzot és fényképeket biztosít (1. melléklet), valamint elérhetővé teszi a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés tervezetét (2. melléklet) és az Isaszeg Városi Piac 2024.04.19-én kelt működési szabályzatát (3. melléklet, továbbiakban: Működési szabályzat).

Tulajdonos a helyiségeket elsődlegesen külön-külön kezelve kívánja hasznosítani, de lehetőséget biztosít több helyiség együttes bérletére, amennyiben Bérelő az egyes helyiségek teljes bérleti díjának együttes összegét havonta megfizeti.

Bérelő a bérlet fennállása alatt csak a részére bérbe adott helyiséget és a bejáráshoz, valamint napi használathoz engedélyezett helyiségeket használhatja. Más Bérelő által bérelt vagy üresen álló helyiségeket nem vehet birtokba.

Tulajdonos a Bérleményt berendezések és bútorok nélkül adja ki.

Tulajdonos az épület külső árkaos területét (Eladótér, Árusítótér) szombatnként 7.00-12.00 közötti időben helyi piacként üzemelteti.

A Bérlemény megtekinthető az Isaszegi Polgármesteri Hivatal munkatársa jelenlétében, előzetesen egyeztetett időpontban.

A pályázati eljárással kapcsolatban érdeklődni és az előzetes megtekintés miatt időpontot egyeztetni dr. Győrfi-Papp Zsófia jogi koordinátornál lehet személyesen a Kabinetirodában, telefonon a 06-28-583-102-es telefonszámon vagy e-mailen a dr.papp.zsofia@isaszeg.hu e-mailcímen hétfőtől csütörtökig 8.00 és 14.30 óra között, pénteken 8.00 és 12.00 óra között.

A bérleti idő:

A bérleti szerződés két év határozott időtartamra szól.

Bérelő a megkötendő bérleti szerződésben vállalja a jogszabályokban, illetve a helyi rendeletekben (Lakás és helyiségbérleti rendelet, Vagyonrendelet) meghatározott, Bérelőt terhelő kötelezettségek teljesítését.

A bérleti díj:

A havi bérleti díj minimális mértéke: **100.000 Ft + ÁFA/hó/helyiség** (a szolgáltatás áfakörbe tartozik). A havi bérleti díj összegére (nettó összeg + ÁFA) a Pályázónak kell ajánlatot tenni, amely nem lehet kevesebb, mint a havi bérleti díj minimális mértéke.

Bérelő a bérleti díjat minden hónapban előre, tárgy hó 15. napjáig köteles számla ellenében Bérbeadó bankszámlájára átutalni.

A bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik, első alkalommal 2028. január 1. napjától.

Folytatható tevékenység:

Tulajdonos a Bérleményt üzlethelyiségnek adja ki.

Bérlő a Bérleményben nem nyújthat szolgáltatást, nem folytathat a Lakás és helyiségbérleti rendelet 43. §-ban tiltott tevékenységet, valamint olyan tevékenységet, amely más Bérlők kereskedelmi tevékenységét zavarja.

Bérlő kereskedelmi tevékenysége során csak a Működési szabályzatban engedélyezett termékeket, az ott meghatározott feltételekkel árusíthatja.

A pályázatában megjelölt tevékenységhez szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat, Bérlő köteles saját költségén beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak végleges engedély birtokában lehet megkezdeni.

Tevékenység változása esetén Bérlő köteles a tevékenység változás tényét Bérbeadó részére 30 napon belül bejelenteni.

Bérlő a tevékenysége során keletkezett hulladékot köteles Bérbeadó által rendelkezésére bocsátott hulladéktárolóban elhelyezni. A hulladék rendszeres elszállításáról Bérbeadó gondoskodik.

A Bérlemény takarításáról Bérlő köteles gondoskodni, a közös használatú helyiségek takarítása Bérbeadó kötelezettsége és költsége.

Gépjárművel az épület hátsó bejáratához csak áruszállítás céljából lehet behajtani, és ott csak korlátozott ideig lehet tartózkodni. A rakodási idő maximum 30 perc. A gépkocsi a rakodás alatt mások mozgását nem zavarhatja.

Közüzemi díjak:

A Bérlemények külön órákkal (víz, villany) rendelkeznek. A havi közüzemi költség az előző hónapban mért tényleges fogyasztás alapján kerül meghatározásra és kiszámlázásra Bérlő felé.

A havonta fizetendő közüzemi költségekről Bérbeadó tárgyhót követő hónap elején a havi bérleti díjjal együtt elektronikus számlát állít ki Bérlő részére.

Szerződéses óvadék:

Az óvadék mértéke 2 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet a szerződéskötés aláírásának időpontja előtt kell Bérlőnek Bérbeadó részére megfizetni. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

Elővásárlási jog, előbérleti jog:

Bérbeadó Bérlő részére előbérleti jogot biztosít. Amennyiben a bérleti jogviszony határozott idejének lejártá után Bérbeadó a helyiségek bérletére újabb pályázatot ír ki és a pályázati kiíráson az adott helyiségre más pályázó részéről magasabb összegű ajánlat érkezik, Bérbeadó határidő tűzésével nyilatkozat tételére hívja fel Bérlőt. Amennyiben Bérlő akként nyilatkozik, hogy az ajánlott magasabb összegben is vállalja a bérleti szerződés megkötését és megfelel a kiírt pályázati feltételeknek, Bérbeadó részére biztosítja a helyiség további bérlésének lehetőségét.

A határozott idejű bérlet lejártá esetén Bérbeadó az ott hosszabb ideje bérleti jogviszonyban lévő Bérelő részére előbérleti jogot biztosít. Amennyiben a

Bérelő a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérleményt nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

Bérbeadó Bérelő részére elővásárlási jogot nem biztosít.

Felmondási idő:

Bérbeadó a határozott idő lejártá előtt a rendes felmondás lehetőségét kizárja.

A Ptk. vonatkozó rendelkezéseinek, illetve a szerződéses kötelezettségek súlyos megszegése esetén Bérbeadó azonnali hatályú, rendkívüli felmondással élhet.

Pályázati feltételek:

Tulajdonos nevében eljáró személy: Dr. Budaházi Árpád polgármester.

A pályázaton az vehet részt, aki

1. természetes személy vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet,
2. a pályázati kiírás szerinti feltételeket vállalja,
3. illetve nyilatkozik, hogy nincs bármilyen jogügyletből fakadó lejárt tartozása Tulajdonos felé.

Ezek elmaradása esetén a Pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból.

A Pályázónak kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázat megnyerése esetén a bérleti szerződés aláírását követően azonnal, legkésőbb a bérleti jogviszony kezdő napján a Bérleményt - átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett - birtokba veszi.

A pályázat nyertese:

A pályázati résztvevők közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel és több helyiség bérletére tesz ajánlatot vagy az adott helyiségre a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

Kérjük a pályázatban egyértelműen megjelölni, hogy melyik helyiség(ek)et, milyen bérleti díjon (..... Ft/hó + ÁFA) kívánja bérbe venni.

Amennyiben Pályázó pályázatban megjelölt helyiségre más Pályázó nyújtja be a legmagasabb összegű ajánlatot, Tulajdonos nyilatkozattételre hívja fel Pályázót és lehetőséget biztosít számára, hogy a rendelkezésre álló üres helyiségek közül egy másik helyiségre kösse meg a bérleti szerződést Pályázóval, az ajánlatában foglalt havi bérleti díjon.

Az ajánlati kötöttség:

Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtásának határidejétől számított 60 nap.

A pályázat benyújtásának határideje:

2026. november 30. (hétfő) 10.00 óra.

A pályázatra vonatkozó formai előírások:

A pályázatokat zárt borítékban, egy példányban, hivatalos (cégszerű) aláírással ellátva személyesen a Polgármesteri Hivatal nyitvatartási idejében lehet benyújtani Tulajdonos székhelyén (2117 Isaszeg, Rákóczi utca 45.) illetve el lehet juttatni postai úton a megadott címre. A postai úton feladott pályázatoknak is ezen időpontig kell megérkezniük.

A borítékra rá kell írni: „Pályázat Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti Vásárcsarnok és Piac ingatlan földszintjén található 1-6. számú helyiségek bérbeadására. Felbontás nélkül átadandó a Kabinetirodának”.

A pályázatnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

1. a Pályázó nevét, címét (székhelyét), egyéb azonosító adatait, telefon és e-mail elérhetőségét,
2. a Pályázó számlavezető pénzügyintézetének megnevezését, számlaszámát,
3. a Pályázó által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység/ek megjelölését és bemutatását,
4. Pályázó által bérelni kívánt helyiségek száma szerinti megjelölést, a vállalt minimális bérleti díj összegét,
5. a Pályázó nyilatkozatát arról, hogy:
 - a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismerte, elfogadja és vállalja,
 - elfogadja a 60 napig tartó ajánlati kötöttséget,
 - bérleti szerződés aláírását követően azonnal, de legkésőbb a bérleti jogviszony első napján a Bérleményt birtokba veszi,
 - a pályázatában szereplő személyes adatainak pályázattal összefüggő nyilvántartásához és kezeléséhez hozzájárul.
6. a Pályázó nyilatkozatát arról, hogy legkésőbb a szerződés aláírásáig csatolja az alábbi dokumentumokat/nyilatkozatokat:
 - kéthavi bérleti díjnak megfelelő kaució megfizetését igazoló dokumentumot,
 - nyilatkozatát arról, hogy a Tulajdonossal szemben semminemű tartozása nem áll fenn,
 - nyilatkozatát arról, hogy a Bérleményt megtekintette, annak jogi sorsát, állapotát megismerte, ajánlatát a Bérlemény megtekintését követően tette meg, a Bérlemény birtokba adásán túl semmilyen követelést nem támaszt a Tulajdonos felé,
 - nyilatkozatát arról, hogy a Bérleményre vonatkozó jogszabályokat –különös tekintettel Isaszeg Város Önkormányzat Lakás és helyiségbérleti, valamint Vagyonrendeletére- megismerte,
 - nem természetes személy pályázó esetében a nyilatkozatát arról, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja értelmében átláthatónak minősül,
 - egyéni vállalkozó esetén egyéni vállalkozók nyilvántartásának kivonatát,
 - nem természetes személy pályázó esetében az aláírásra jogosult képviselő aláírási címpéldány másolatát,

- nemleges NAV-igazolást vagy nyilatkozatot a köztartozásmentes adatbázisban való felvétel tényéről.

A pályázatok bontása, hiánypótlás:

2026. december 2. (szerda) 10.00 óra, Nagyterem.

A pályázatok bontását követően kerül megvizsgálásra a pályázat érvényessége.

A bontási eljárást a polgármester folytatja le. A bontáson részt vehet a Pályázó vagy az ő írásbeli megbízásával rendelkező megbízottja.

Érvénytelen a pályázat, amennyiben:

1. a megjelölt pályázati határidőt követően nyújtották be,
2. a pályázat vagy a Pályázó nem felel meg a jelen kiírásban meghatározott feltételeknek.

A tartalmi szempontból hiányos pályázatok esetén Tulajdonos egyszeri hiánypótlási lehetőséget biztosít a bontástól számított 10 napon belül kiküldött hiánypótlási felhívással, az abban megjelölt határidőben.

A pályázaton gazdálkodó szervezet vagy polgári jogi társaság képviselője, mint Pályázó egyidejűleg magánszemély Pályázóként nem vehet részt.

A pályázat elbírálása:

Elbírálásra csak az érvényes pályázatok kerülnek.

A beérkezett pályázatokat a Tulajdonos értékeli. Az értékelés szempontja: a megajánlott bérleti díj összege, a bérelni kívánt helyiségek száma.

Tulajdonos a benyújtott pályázatokat az adott helyiség/helyiségek vonatkozásában bírálja.

A Pályázók közül az a nyertes, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és több helyiség bérletére vagy azonos helyiség megjelölése esetén a legmagasabb összegű bérleti díjra tesz ajánlatot.

A pályázati eljárás során benyújtott érvényes ajánlatokat az Értékelő Bizottság véleményezi, és indokolással ellátott döntéselőkészítő javaslatot tesz Tulajdonosnak, melyről a Képviselő-testület dönt a beadási határidőt követő 60 napon belül.

A pályázat eredményéről a Polgármesteri Hivatal írásban értesíti a résztvevőket a döntést követő 8 napon belül.

Tulajdonos a pályázat nyertesével, több nyertes esetén a helyiségek számának megfelelően több Bérlettel (maximum 6) köt bérleti szerződést az ajánlati kötöttség idején belül. A nyertes Pályázó esetleges visszalépése esetén az eljárásban utána soron következő érvényes pályázatot benyújtó Pályázóval is megkötethető a bérleti szerződés.

Amennyiben Pályázó pályázatban megjelölt helyiségre más Pályázó nyújtja be a legmagasabb összegű ajánlatot, Tulajdonos nyilatkozattételre hívja fel Pályázót és lehetőséget biztosít

számára, hogy a rendelkezésre álló üres helyiségek közül egy másik helyiségre kösse meg a bérleti szerződést Pályázóval, az ajánlatában foglalt havi bérleti díjon.

Eredménytelen a pályázati eljárás, amennyiben:

1. az ajánlati határidőben nem érkezett érvényes pályázat,
2. a benyújtott pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati dokumentációban foglalt feltételeknek,
3. a pályázati eljárás tisztaságát sértő vagy több pályázó érdekeit súlyosan sértő cselekmény miatt Tulajdonos a pályázati kiírás eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött.

Fentieken túl Tulajdonos fenntartja a jogot arra, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, vagy a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő lejárta előtt külön indokolás nélkül visszavonja.

Egyéb információk:

A pályázat megjelenik Isaszeg Város Önkormányzat honlapján, az Önkormányzati tájékoztató című helyi lapban és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján.

Jelen pályázati kiírás Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kt. határozata alapján készült.

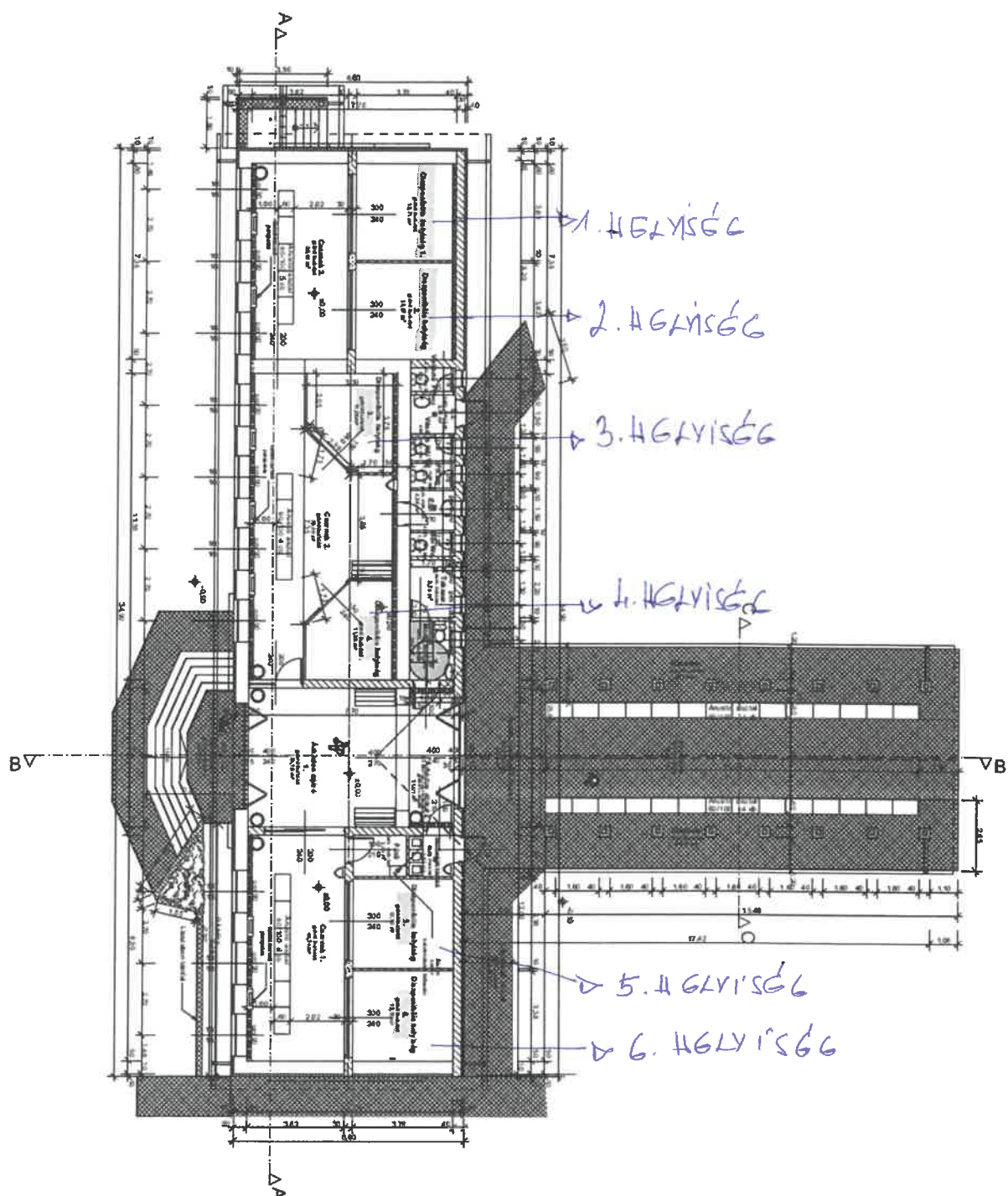
Isaszeg, 2026. október „.....”

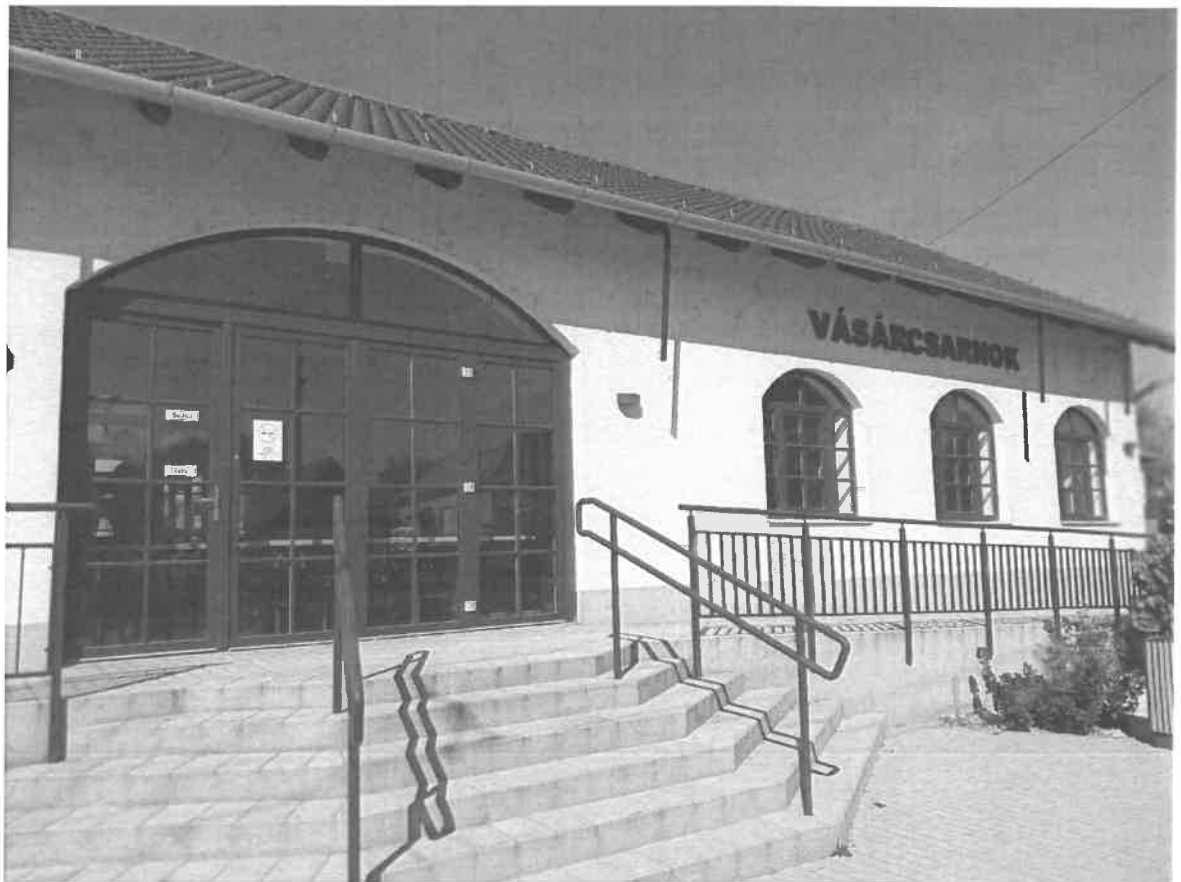
.....

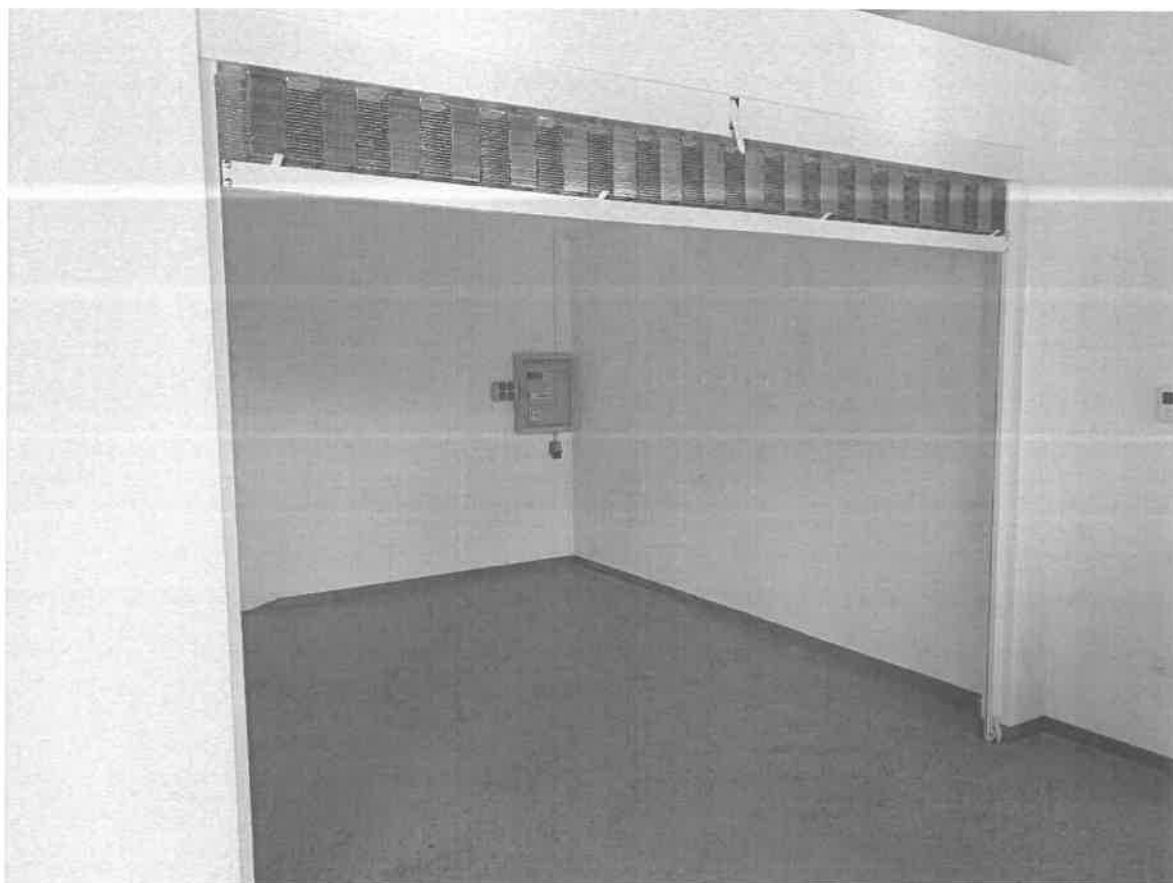
PH.

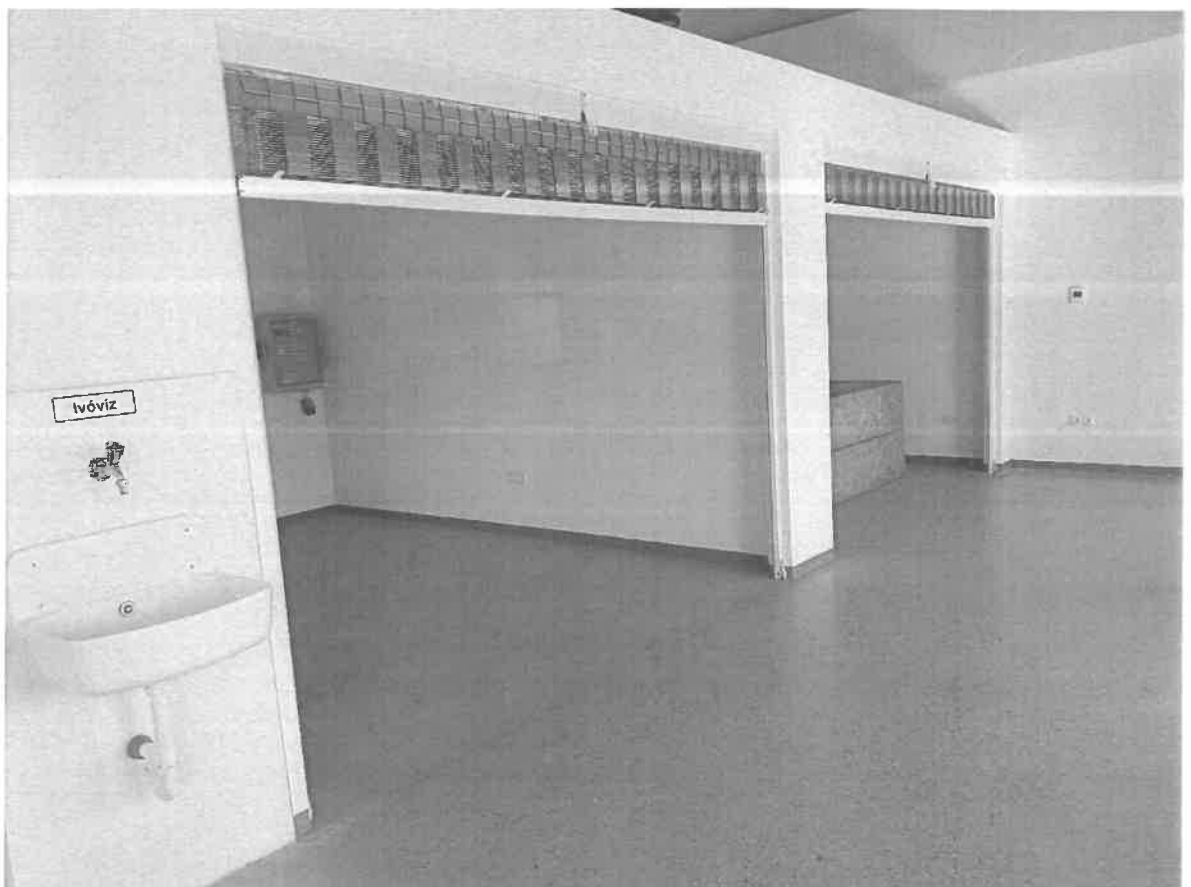
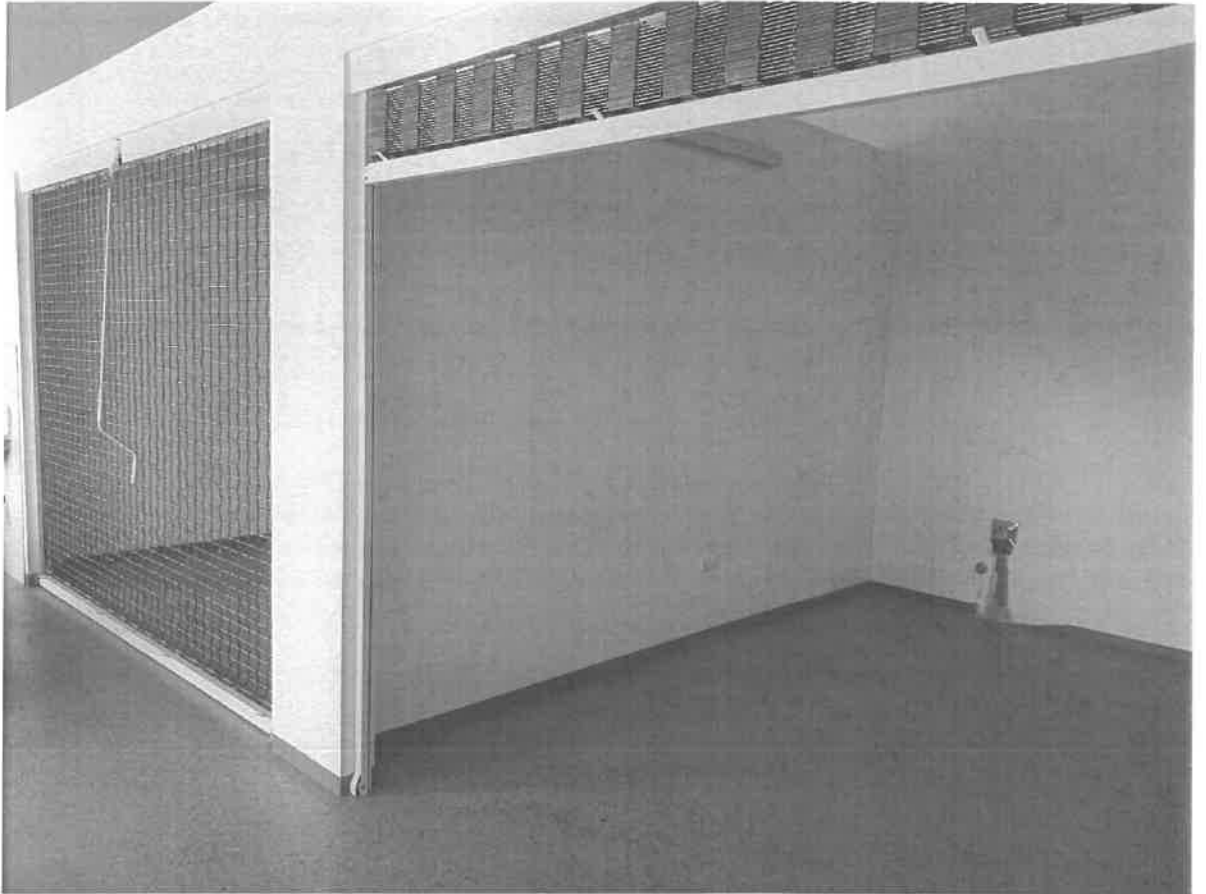
Dr. Budaházi Árpád
polgármester

1. melléklet









2. melléklet

Helyiségbérleti szerződés

Amely az alulírott helyen és napon jött létre az 1. pontban meghatározott felek között az alábbiak szerint:

1. Isaszeg Város Önkormányzat (székhelye: 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 45.; adószáma: 15730497-2-13, képviseli: Dr. Budaházi Árpád, polgármester) továbbiakban: Bérbeadó,

valamint(székhelye:,, adószáma:,, képviselőjében eljár:,, továbbiakban: Bérlető, - együttesen: Felek – között az alulírott napon és időben az alábbi feltételekkel.

2. Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi az Isaszeg belterület 461/4 helyrajzi számú, természetben a 2117 Isaszeg, Rákóczi utca 75. szám alatti ingatlan (Vásárcsarnok és Piac, az ingatlannyilvántartásban: Kivett/gazdasági épület, udvar).

3. Jelen szerződés tárgya az épület földszintjén található **nettó m² alapterületű, ... számú helyiség/ek** (a továbbiakban: Bérlemény).

4. A bejáráshoz és a tevékenység végzéséhez Bérlető jogosult az alábbi **közös használatú helyiségeket** használni:

Előlépcső	24,52 m ²
Fedett Közlekedő felület	25,04 m ²
Árkádós átjáró 1.	29,15 m ²
Árkádós átjáró 2.	11,01 m ²
Csarnok 1.	46,74 m ²
Csarnok 2.	39,69 m ²
Csarnok 3.	26,61 m ²
Hulladékártató	2,63 m ²
WC előtér	2,55 m ²
Női WC	1,53 m ²
Férfi WC	1,53 m ²
Mozgáskorlátozott WC	3,82 m ²
Összesen:	214,82 m²

A Bérleményt és a közös használatú helyiségeket Bérló az Isaszeg Városi Piac Működési Szabályzatában (kelte: 2024. 04.19., továbbiakban: Működési szabályzat) foglaltak betartásával jogosult használni.

5. Bérbeadó a 3. pont alatt körülírt helyiséget két év határozott időtartamra bérbe adja Bérlónek. A bérlet kezdő időpontja napja.

Bérbeadó jelen szerződés aláírása után, de legkésőbb a bérlet kezdő időpontjában köteles a helyiség birtokát átruházni Bérlóre.

A Bérlemény birtokbaadása jegyzőkönyv felvételével történik, amelyet felek képviselői aláírnak. A jegyzőkönyv tartalmazza a Bérlemény állapotát, a közüzemi mérőórák azonosító számát, állását, a használatbavétel tényét, a Bérleményben található felszerelési- és egyéb tárgyak jegyzékét, valamint az ingatlanra vonatkozó Működési szabályzat és a tűzvédelmi szabályzat megismerésének tényét és betartására vonatkozó kötelezettségvállalást.

A birtokbaadási jegyzőkönyv jelen helyiségbérleti szerződés melléklete.

6. Bérló köteles a bérlet tartalma alatt a helyiséget rendeltetésszerűen használni.

Bérló a Bérleményt kizárólag kereskedelmi tevékenység céljára veszi bérbe.

Bérló a Bérleményben nem nyújthat szolgáltatást, nem folytathat a Lakás és helyiségbérleti rendelet 43. §-ban tiltott tevékenységet, valamint olyan tevékenységet, amely más Bérlők kereskedelmi tevékenységét zavarja.

Bérló kereskedelmi tevékenysége során csak a Működési szabályzatban engedélyezett termékeket, az ott meghatározott feltételekkel árusíthatja.

A pályázatában megjelölt tevékenységhez szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat, Bérló köteles saját költségén beszerezni. Engedélyköteles tevékenységet csak végleges engedély birtokában lehet megkezdeni.

Bérló a szerződésben foglalt tevékenységének megváltozásáról köteles Bérbeadót írásban értesíteni. A rendelkezésre álló határidő: 30 nap. Ennek elmulasztása olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.

7. Bérló a Bérleményt a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja.

Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a Bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely Bérlőt a használatban korlátozza vagy akadályozza.

8. A felek a bérleti díjat **havi Ft/hó + áfa (összesen bruttó Ft) összegben** állapítják meg. Bérló a bérleti díjat minden hónapban előre, tárgy hó 15. napjáig köteles számla ellenében Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett **12001008 - 02199644 – 00100002** számú bankszámlájára átutalni.

A bérleti díj minden év január 1. napjától az előző évi KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik, első alkalommal 2028. január 1. napjától.

Felek rögzítik, hogy a közüzemi számlák Bérbeadó nevére szólnak. Bérelő a közüzemi díjakat Bérbeadó által megküldött számla alapján a rendelkezésre álló fizetési határidőn belül köteles megfizetni.

9. Bérbeadó óvadék megfizetését köti ki. Az óvadék mértéke 2 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet a szerződéskötés aláírásának időpontja előtt kell Bérlőnek Bérbeadó részére megfizetni. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor.

Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlőnek bérleti díj, közüzemi díjhátraléka van, úgy Bérbeadó ezen hátralékot minden további nélkül jogosult az óvadék összegéből levonásba helyezni.

10. Felek a határozott idő lejártá előtt a rendes felmondás lehetőségét kizárják.

Rendkívüli felmondásnak van helye Bérbeadó részéről amennyiben Bérelő a bérleti, valamint a további közüzemi költségek megfizetésével késedelembe esik, és fizetési késedelme az esedékességtől számított 30 naptári napot meghaladja, valamint a fizetést Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 15 napon belül sem teljesíti.

Rendkívüli felmondásnak van helye Bérbeadó részéről akkor is, ha Bérelő szerződésszegést követ el — így különösen, ha a Bérleményt szerződéses feltételektől eltérően használja és szerződésszegő magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel, vagy tevékenysége megváltozik, és erről Bérbeadót a rendelkezésre álló határidőn belül nem értesíti.

Rendkívüli felmondásnak van helye Bérbeadó részéről, amennyiben Bérelő szerződésszegést követ el — így különösen, ha nem a Bérlemény Működési szabályzatában előírtaknak megfelelően folytatja tevékenységét— és szerződésszegő magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel.

Rendkívüli felmondásnak van helye Bérelő részéről, amennyiben a Bérbeadó szerződésszegést követ el — így különösen, ha a Bérlemény, vagy ennek felszerelése folyamatos rendeltetésszerű használhatóságát nem biztosítja — és szerződésszegő magatartásával Bérelő írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel.

Bérbeadó nem köteles Bérelő részére cserehelyiséget biztosítani.

11. A Bérleményben felmerülő állagmegóvási feladatok elvégzése Bérelő, a karbantartási feladatok elvégzése Bérbeadó kötelezettsége és költsége.

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményben átalakítási/felújítási munkálatok Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján a szükséges hatósági engedélyek birtokában végezhetők.

A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Bérelő az általa saját költségen felszerelt berendezési tárgyakat az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti.

12. A szerződés megszűnésekor Bérő a Bérleményt eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaszolgáltatni átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. A Bérlemény állapotában bekövetkezett károkért felelősséggel tartozik.

13. Bérbeadó előbérleti jogot biztosít Bérő részére.

Bérő a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérleményt nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

14. Amennyiben Bérő tevékenységéhez szükséges és 1 m²-nél nem nagyobb cégtáblát szeretne az épület homlokzatán vagy az épület környezetében elhelyezni, köteles Bérbeadó előzetes, írásos jóváhagyását megkérni.

15. Bérő tevékenysége során keletkezett hulladékot köteles Bérbeadó által rendelkezésére bocsátott hulladéktárolóban elhelyezni. A hulladék rendszeres elszállításáról Bérbeadó gondoskodik.

16. A Bérlemény takarításáról Bérő köteles gondoskodni, a közös használatú helyiségek takarítása Bérbeadó kötelezettsége és költsége.

17. Gépjárművel a jelen szerződés 2. pontjában megjelölt Vásárcsarnok épületének hátsó bejáratához csak áruszállítás céljából lehet behajtani, és ott csak korlátozott ideig lehet tartózkodni. A rakodási idő maximum 30 perc. A gépkocsi a rakodás alatt mások mozgását nem zavarhatja.

18. Jelen szerződés aláírásával Bérő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § 1 bek. b.) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Bérő tudomásul veszi, hogy a jelen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles Bérbeadót tájékoztatni.

19. Jelen szerződés megkötéséhez Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2026. (X.15.) Kt. határozatával hozzájárult.

20. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2004. (III. 16.) önkormányzati rendeletének, valamint Isaszeg Város Önkormányzat Képviselő-testületének Isaszeg Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2025. (VI. 19.) önkormányzati rendeletének rendelkezései az irányadóak.

Kelt: Isaszeg, ... év hó napján

.....
Dr. Budaházi Árpád, polgármester
Bérbeadó
Isaszeg Város Önkormányzat

.....
..... (név, tisztség)
Bérő
..... (cégnév)