

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Polgármestere  
– Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata  
Képviselő-testületének 98/2025. (III.13.) sz. határozata alapján –

## nyilvános pályázatot hirdet

az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező  
– jelen pályázati felhívás mellékletében megjelölt –  
**nem lakás céljára szolgáló helyiségek**  
**bérleti-, vagy tulajdonjogának megszerzésére**

### A meghirdetett nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó kötelezettségek, illetve feltételek

1. Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata (a továbbiakban még: Önkormányzat, Kiíró, Bérbeadó, Eladó) a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket jelenlegi, a pályázók (későbbiekben nyertesség esetén: Bérelő/Tulajdonos) által megismert műszaki állapotukban adja bérbé vagy tulajdonba.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyreállítását – beleértve a szabványos mérőhelyek kialakítását és mérőórák felszerelését – Bérelő/Tulajdonos köteles saját költségén elvégezni, az ezzel járó költségeket Bérbeadó/Eladó nem téríti meg.

Bérbeadás esetén a helyiségben történő bármely műszaki engedélyeztetéshez kötött változtatást, átalakítást Bérelő a Bérbeadó jóváhagyásával – saját költségén – végezhet.

Az ingatlan Bérbeadó által engedélyezett felújítása, átalakítása esetén az adott társasház hozzájárulását, illetve a szükséges engedélyeket Bérelő köteles beszerezni, erre vonatkozóan az Önkormányzat felelősséget nem vállal, Bérelő kártérítési igényel nem léphet fel.

2. Az Önkormányzat, mint Bérbeadó/Eladó tájékoztatja a pályázót, hogy a pályázat tárgyát képező ingatlanok – hasonlóan a korábban épült ferencvárosi ingatlanok többségéhez – átlagéletkora 100-110 év. A tulajdonos Önkormányzat lehetőséget biztosít a pályázóknak arra, hogy a helyiségek, illetve a társasházak műszaki állapotát megismerjék. **A Kiíró felhívja a pályázók figyelmét, hogy az ingatlanok, illetve a társasház műszaki állapotának megismerése, felmérése a pályázó feladata, ezért a későbbiekben a tulajdonos Önkormányzattal szemben szavatossági igényel nem élhetnek.**

3. A külön szolgáltatást biztosító mérőórákra (villanyóra, gázóra, vízóra) a közüzemi szolgáltatókkal külön szerződést kell kötnie a nyertes pályázónak, az ezzel járó átírási költségeket az Önkormányzat nem téríti meg.

A 7. sorszámú helyiség (Dési H. u. 20. B. ép. fsz. II. (első)) másik önkormányzati tulajdonú helyiséggel közös elektromos mérőórával rendelkezik. Bérbeadás esetén a helyiség villamosenergia fogyasztásának díja a helyiséghez tartozó elektromos almérő állása alapján, a távhő szolgáltatás díja pedig az ingatlanrészek területével arányosan, az Önkormányzat vonatkozó közüzemi szerződése szerint, az Önkormányzat által kerül továbbszámlázásra a Bérlők részére.

4. A havi bérleti díj a víz-, csatorna-, valamint a szemétszállítási díjat nem tartalmazza. A nyertes pályázó köteles a víz-, csatorna használatra, valamint a szemétszállításra a szolgáltatóval közvetlenül – a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül – szerződést kötni. A szerződés megkötésének időpontjáig a bérbé adott helyiségek esetében a Bérelő a



Bérbeadónak Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendeletének 7. sz. melléklete szerinti átalánydíjat köteles fizetni.

## I. ÁLTALÁNOS TÁJÉKOZTATÁS

### 1. A nem lakás céljára szolgáló helyiség TULAJDONJOGÁNAK megszerzése esetén

Pályázatot nyújthat be:

- magyar állampolgár,
- külföldi állampolgár (ha pályázati nyertesség esetén a 251/2014. (X. 02.) sz. Korm. rendeletben előírt hozzájárulást az értesítéstől számított 45 napon belül megszerzi),
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet

Tájékoztatjuk a jelentkezőket, hogy

- A pályázati eljárás on tulajdonjogot szerzett vevő az adás-vételi szerződés alapján az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18-19. §-a szerinti illetékfizetésre, valamint a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építmény- és telekadóról szóló 40/2011. (XII.12.) sz. rendeletében meghatározott helyi adó (építmény) fizetésére kötelezett.
- A nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása kapcsán a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (különösen a 17-19. §-ai) rendelkezései az irányadók.
- Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. §-a és a 88. § (1) bekezdése alapján az ÁFA fizetési kötelezettség tekintetében az általános szabályok szerint jár el, vagyis a két évnél régebbi ingatlanok (nem lakás céljára szolgáló helyiségek) értékesítésénél nem választotta az adófizetési kötelezettséget, azaz ÁFA mentes.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a pályázat tárgyát képező helyiségre az államot, az államot követően az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (2) bekezdése alapján a Fővárosi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg, így az adásvételi szerződés hatálya függ az elővásárlásra jogosultak nyilatkozatától. Az elővásárlásra jogosult nyilatkozatát a Kiíró szerzi be a szerződő felek által kétoldalúan aláírt szerződés alapján. Amennyiben bármelyik fél él az elővásárlási jogával, úgy a nyertes pályázónak a pályázati letét, illetve a befizetett vételár visszajár.

### 2. A nem lakás céljára szolgáló helyiség BÉRLETI JOGÁNAK megszerzése esetén

Pályázatot nyújthat be:

- egyéni vállalkozói nyilvántartásban nem szereplő magánszemély: kizárólag tárolási tevékenység esetén
- egyéni vállalkozói nyilvántartásban szereplő természetes személy,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átláthatónak minősülő szervezet



aki/amely a határozatlan időre szóló bérleti szerződésben vállalja, hogy

- a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti.
- a helyiséget a bérleti szerződés előírásainak és a Bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
- a Bérbeadó által engedélyezett albérlet, üzemeltetési szerződés esetén a helyiséget kizárólag természetes személynek, vagy átlátható szervezetnek adja albérletbe vagy üzemeltetésbe.
- a bérleti díj minden év május 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által megállapított előző évi átlagos fogyasztóiár-index változásával megegyező mértékben emelkedik.
- **100%-ban önkormányzati tulajdonú épületben lévő 13. sorszámú (Thaly K. u. 11. földszint I.) helyiség esetében az épület felújítása, bontása vagy eladása esetén a Bérbeadó 90 napos határidővel, kártalanítás vagy cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhat.**

A bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni.

A pályázat érvénytelen, amennyiben a helyiségben végezni kívánt tevékenység a pályázathoz benyújtott cégkivonatban, illetve egyéni vállalkozásról kiállított igazolásban a pályázó által végezhető tevékenységek között nincs feltüntetve.

A pályázat érvénytelen, amennyiben a pályázó a helyiség „szexuális áruk üzlete”, „játékterem”, „szálláshely és egyéb lakáshasználatnak minősülő lakás, hostel stb.” céljára történő felhasználására irányuló ajánlatot nyújt be.

Bérlő

- a) a helyiségre bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet, a helyiség albérletbe, üzemeltetésbe adásához Bérbeadó hozzájárulását kell kérnie,
- b) a bérleti jogviszonyt indokolás nélkül, a hónap 15. napjáig a következő hónap végére szólóan felmondhatja, és a helyiség Bérbeadó részére történő szerződés szerinti átadását követően az általa befizetett megszerzési díj – fennálló tartozással csökkentett – összegét **számla ellenében** részére Bérbeadó visszafizeti.

Az alábbi feltételek megsértése esetén bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja:

- a) Bérlő a bérleti szerződést megkötését követő 30 napon belül megköti a szerződést közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a Bérbeadónak, továbbá a bérleti szerződésben meghatározott átalánydíjat megfizeti,
- b) Bérlő a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,
- c) Bérlő a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,
- d) Bérlő a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a Bérbeadó hozzájárulásával végzi el,
- e) Bérlő tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag kibocsátás a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,
- f) Bérlő, az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül,
- g) Bérlő a bérleti és közműdíjakat az azok megfizetésére megállapított időpontig megfizeti,
- h) Bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét teljesíti,
- i) Bérlő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást nem tanúsítanak,



- j) Bérelő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet nem rongálják, a rendeltetésükkel ellentétesen nem használják.

A bérleti jogviszony megszűnése esetén, ha Bérelő a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű állapotban Bérbeadónak visszaadja, az általa befizetett megszerzési díj – fennálló tartozással csökkentett – összegét **számla ellenében** részére Bérbeadó visszafizeti.

Tájékoztatjuk a jelentkezőket, hogy

- a) a pályázati hirdetményen feltüntetett helyiségek megszerzési díját és bérleti díját ÁFA fizetési kötelezettség terheli,
- b) a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használatának, hasznosítási módjának megváltoztatása kapcsán a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (különösen a 17-19.§-ai) rendelkezései az irányadók.

## II. PÁLYÁZATI FELTÉTELEK, TARTALMI ELEMEK

### A pályázatnak tartalmaznia kell:

1. **a pályázati jelentkezési lapot** (a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának Igazgatási Csoportjánál a Budapest, IX. Bakáts tér 14. sz. alatt szerezhető be vagy a [www.ferencvaros.hu](http://www.ferencvaros.hu) honlapról, az aktuális pályázati kiírásból letölthető);
2. **a pályázati letét befizetését igazoló bizonylatot**, mely igazolja, hogy a pályázó a letét összegét Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata K&H Bank Zrt-nél vezetett 10401196-00029001-00000006 számú számlájára befizette, és az a pályázati határidő lejártáig (azaz 2025. április 14-én 17.30 óráig) az Önkormányzat számlájára beérkezett.
3. **egyéni vállalkozó esetében az egyéni vállalkozók nyilvántartásában kezelt adatok igazolására szolgáló hiteles hatósági bizonyítványt**,
4. **cégbíróságnál bejegyzett gazdasági társaságnál 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, hiteles aláírási címpéldányt (nem aláírás minta!);**
5. **közhasznú szervezet esetében hiteles alapító okiratot, társasági szerződést, 30 napnál nem régebbi hiteles igazolást a bírósági nyilvántartásba vételről, valamint hiteles aláírási címpéldányt;**
6. **pályázói nyilatkozatot, hogy Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatával szemben nincs jogvitája, lejárt díj- és adótartozása;**
7. **pályázói nyilatkozatot, hogy nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt;**
8. **az alábbi nyilatkozatokat:**
  - amennyiben a pályázó belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, úgy az 1. számú melléklet szerinti nyilatkozatot cégszerűen aláírva
  - amennyiben a pályázó civil szervezet vagy vízitársulat, úgy a 2. számú melléklet szerinti nyilatkozatot cégszerűen aláírva.

Az elektronikus hitelesítéssel ellátott dokumentumok papíralapon, kinyomtatva, a pályázó képviselőjére jogosult(ak), illetve az egyéni vállalkozó által hitelesítve „Az eredetivel mindenben megegyező másolat” szöveg feltüntetésével és cégszerű aláírással fogadhatók el.





Amennyiben ugyanazon pályázó több helyiség bérleti- illetve tulajdonjogára nyújt be pályázatot, úgy – a jelentkezési lap és a pályázati letét befizetését igazoló bizonylat kivételével – a 3-8. pontokban előírt iratokat elegendő egy jelentkezési laphoz csatolni és a többi jelentkezési lapon megjelölni, hogy azokat mely helyiség jelentkezési lapjához csatolta.

### **A pályázati ajánlatokat zárt borítékban**

**2025. április 14-én 17.30 óráig kell személyesen benyújtani  
a Polgármesteri Hivatal Hatósági Irodájának Igazgatási Csoportjánál  
(Budapest, IX. Bakáts tér 14.)**

A ZÁRT BORÍTÉKRA A  
„HELYISÉGPÁLYÁZAT”  
JELIGÉT RÁ KELL ÍRNI

### **A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékok bontására**

**2025. április 15-én 9.00 órakor kerül sor  
a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájának  
Budapest, IX. Ráday u. 26. szám alatti hivatalos helyiségében**

Az ajánlatok felbontásánál a Kiíró, illetve az azt képviselő személyeken kívül jelenhetnek a pályázók, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek, és a ferencvárosi önkormányzati képviselők.

## **III. VERSENYTÁRGYALÁS**

### **A pályázati versenytárgyalásra**

**2025. április 15-én 11 órától kerül sor a helyiségek meghirdetésének sorrendjében a  
Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájának  
Budapest, IX. Ráday u. 26. sz. alatti hivatalos helyiségében**

A versenyeztetési eljárás résztvevője lehet, aki

- a) a pályázati feltételeket a megpályázott helyiségre vonatkozó versenytárgyalás megkezdéséig maradéktalanul teljesítette,
- b) a pályázati jelentkezését az előírt határidőben és módon benyújtotta, és az érvényes,
- c) a pályázati versenytárgyaláson az általa pályázott helyiség tárgyalásának megkezdéséig megjelenik.

A pályázót meghatalmazottja (jogi képviselője) is képviselheti. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, illetőleg jogi képviselő esetében a jogszabályban előírt alakban kell benyújtani. A meghatalmazást legkésőbb a versenytárgyalás megkezdéséig be kell nyújtani.

A pályázati versenytárgyalás során

- a) a helyiség tulajdonjoga vagy bérleti joga ajánlattétel, vagy több pályázó esetén licitálás keretei között szerzhető meg, a kikiáltási ár a pályázat mellékletében helyiségenként meghatározott megszerzési díj/vételár. Az ajánlattétel, vagy licitálás során a pályázók a megszerzési díjra vagy vételárra tesznek ajánlatot. A minimum licitmérték megszerzési díj esetében 50.000,- Ft, vételár esetében 100.000,- Ft.



- b) amennyiben a pályázaton vételi ajánlat és bérbevételi ajánlat is érkezik, a pályázati nyertes a vételi ajánlatot benyújtó(k) közül az, aki a versenytárgyaláson ajánlattétel útján legalább az induló vételár megfizetésére, vagy több pályázó esetén licitálás során a legmagasabb vételárra tesz ajánlatot,
- c) bérbeadás esetén a pályázati nyertes az, aki a versenytárgyaláson ajánlattétel útján legalább az induló nettó megszerzési díj megfizetésére, vagy több pályázó esetén licitálás keretei között a legmagasabb megszerzési díj megfizetésére tesz ajánlatot.

A pályázat nyertese a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül köteles az általa ajánlott vagy a licitálás keretei között vállalt vételárat vagy megszerzési díjat egyösszegben megfizetni, és ezt követően a bérleti vagy adásvételi szerződést megkötöni.

Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a vételárat vagy megszerzési díjat nem fizeti meg, és a szerződést nem köti meg, úgy a versenytárgyaláson második legmagasabb vételárra/megszerzési díjra ajánlatot tett pályázó (amennyiben ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal marad el) köthet adásvételi/bérleti szerződést.

A pályázati letétként befizetett összeget az eredménytelenül pályázóknak a pályázati versenytárgyalást követő 30 napon belül a Kiíró visszautalja, a nyertesnek a vételárba/megszerzési díjba beszámolja.

Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a szerződést nem köti meg, úgy részére a pályázati letét nem kerül visszafizetésre.

A Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot részben vagy egészben indoklás nélkül visszavonja, illetve eredménytelennek nyilvánítsa.

## **A HELYISÉGEK MEGTEKINTÉSE, TÁJÉKOZTATÁS**

A pályázati hirdetményben feltüntetett helyiségek a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájának Ingatlangazdálkodási Csoportjával (Budapest, IX. Ráday u. 26., telefon: 215-1077/526-os vagy 529-es mellék) egyeztetett időpontban megtekinthetők.

A pályázattal kapcsolatban tájékoztatást nyújt a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodájának Ingatlangazdálkodási Csoportja (Budapest, IX. Ráday u. 26., telefon: 215-1077/526-os vagy 529-es mellék).

Budapest, 2025. március 18.

Baranyi Krisztina  
polgármester megbízásából

  
Janitz Gergő  
irodavezető

Pályázat üres nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vagy tulajdonjogának átruházására  
(2025.03.18. - 2025.04.14.)

Sorsz.	Cím	Hrsz.	Pályázat típusa	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Béjarat Fekvés	Megnevezés (tulajdoni lap szerint)	Induló nettó megszerzési díj (Ft)	Pályázati letét jogra (Ft)	Nettó bérleti díj (Ft/hónap)	Induló vételár (Ft)	Pályázati letét tulajdonjogra (Ft)
1.	Balázs Béla u. 11-13. földszint 9.	37706	bérleti jogra	49	utcai utcai		901 110	90 111	300 370		
2.	Balázs Béla u. 14. pince I.	37401/0/A/1	bérleti- vagy tulajdonjogra	38	utcai utcai	tároló	249 660	24 966	83 220	10 200 000	1 020 000
3.	Balázs Béla u. 14. pince II.	37401/0/A/2	bérleti- vagy tulajdonjogra	152	utcai utcai	raktár	916 560	91 656	305 520	36 300 000	3 630 000
4.	Balázs Béla u. 32/A. földszint I.	37370	bérleti jogra	101 (földszint 68 pince 33)	utcai utcai		1 515 150	151 515	505 050		
5.	Berzenczey u. 3. szuterén II.	37633/0/A/2	bérleti- vagy tulajdonjogra	32	utcai utcai	üzlet	367 680	36 768	122 560	20 100 000	2 010 000
6.	Boráros tér 2. földszint V.	37100/4/A/5	bérleti jogra	29	utcai utcai	üzlethelyiség	438 000	43 800	146 000		
7.	Dési Huber u. 20. B. ép. földszint II. (első)	38236/240/B/64	bérleti jogra	56	utcai utcai	iroda	618 000	61 800	206 000		
8.	Ferenc körút 14. pince II.	36894/0/A/2	bérleti- vagy tulajdonjogra	60	közös hasz. pincefolyosó utcai	egyéb helyiség	231 000	23 100	77 000	8 100 000	810 000
9.	Ráday utca 34. földszint 3.	36923/0/A/2	bérleti jogra	225 (földszint 131 pince 94)	utcai utcai	egyéb helyiség	1 350 000	135 000	450 000		
10.	Ráday u. 41. földszint I.	36951/0/A/1	bérleti jogra	53	utcai utcai	üzlethelyiség	570 000	57 000	190 000		
11.	Soroksári út 38-40-42. A ép. földszint V.	37956/0/A/8	bérleti jogra	74	utcai utcai	iroda	852 000	85 200	284 000		
12.	Telepy utca 26. szuterén IV.	37241/6/A/4	bérleti- vagy tulajdonjogra	26	utcai utcai	üzlethelyiség	198 000	19 800	66 000	9 200 000	920 000
13.	Thaly K. u. 11. földszint I.	37731	bérleti jogra	23	utcai utcai		273 240	27 324	91 080		
14.	Tűzoltó u. 32/B. földszint II.	37149/0/A/3	bérleti- vagy tulajdonjogra	36	utcai utcai	üzlet	513 000	51 300	171 000	28 050 000	2 805 000

