

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

327/2013. (XI.05.) számú
BVH IG határozat

A BVH BUDAPESTI VÁROSÜZEMELTETÉSI HOLDING
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ÉS
TAGVÁLLALATAINAK

BÉRBEADÁSI SZABÁLYZATA

-VÁLLALATCSOPORT-SZINTŰ SZABÁLYZAT-

Előkészítő:

Előterjesztő:



dr. Gedey Gábor

jogi igazgató



Egry Attila

elnök-vezérigazgató

MÓDOSÍTÁSI JEGYZÉK

| Módosítás sorszáma | Elfogadó határozat száma | Hatály (-tól) |
|--------------------|--|-----------------------|
| 1. | 376/2015. (XII.21.) igazgatósági határozat | 2015. december 21-től |
| 2. | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | 2016. június 22-től |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

Tartalom

| | |
|---|----|
| I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK | 3 |
| 1. A Szabályzat célja..... | 3 |
| 2. A Szabályzat hatálya..... | 3 |
| 3. Értelmező rendelkezések | 4 |
| 4. Alapelvek..... | 5 |
| II. BÉRBEADÁSRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK SZABÁLYAI | 5 |
| 5. Bérbeadásra vonatkozó eljárások..... | 5 |
| 6. A pályázóval, illetve bérlővel szemben támasztott feltételek..... | 6 |
| III. PÁLYÁZATI ELJÁRÁSOK | 6 |
| A. Pályázati eljárások közös szabályai | 6 |
| 7. Ajánlattételi határidők, ajánlati kötöttség..... | 6 |
| 8. Pályázat eredménytelensége..... | 7 |
| 9. Összeférhetetlenségi szabályok..... | 7 |
| 10. Szerződéskötés a nyertes pályázóval | 8 |
| B. Egyes pályázati eljárások | 8 |
| 11. Nyilvános pályázati eljárás..... | 8 |
| 12. Tárgyalásos eljárás | 9 |
| 13. Több fordulós eljárások | 9 |
| 14. Zártkörű pályázati eljárás | 9 |
| C. A bérleti díj meghatározásának alapja | 9 |
| 15. Becslés, értékbecslés | 9 |
| IV. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK MEGKÖTÉSE | 10 |
| 16. A bérbeadásra irányuló szerződések tartalmi követelményei | 10 |
| 17. A bérlet időtartama | 12 |
| 18. A bérelt helyiségeken végzett értéknövelő beruházások szabályai | 12 |
| 19. Óvadék (kaució)..... | 13 |
| V. VÉGREHAJTÁSI RENDELKEZÉSEK | 13 |
| VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK | 13 |

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A Szabályzat célja

- 1.1. Jelen Szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) célja, hogy a **BVH Budapesti Városüzemeltetési Holding Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: **BVH**) és leányvállalatainak ingatlanvagyonával kapcsolatos felelős gazdálkodási szabályokat a helyiségek és reklámfelületek bérbeadása tekintetében lefektesse.

2. A Szabályzat hatálya

- 2.1. A Szabályzat személyi hatálya kiterjed a **BVH-ra**, a **BVH** leányvállalataira (a továbbiakban együttesen: Társaságok), és e jogi személyek mindazon munkavállalójára, akinek a munkakörébe tartozik az adott társaság helyiségeinek, valamint reklámfelületeinek bérbeadásával kapcsolatos döntések előkészítése, meghozatala vagy végrehajtása. A **BVH** leányvállalatai kötelesek a jelen Szabályzatban foglaltak kötelező alkalmazásának előírásáról és érvényesítéséről gondoskodni azon közvetett vagy közvetlen tulajdonukban álló gazdasági társaságoknál, melyekben az erre irányuló döntéshozatalt tagként/részvényesként képesek befolyásolni.
- 2.2. A Szabályzat tárgyi hatálya kiterjed a Társaságok tulajdonában, használatában álló helyiségek és reklámfelületek bérbeadásával kapcsolatos eljárásokra, jogügyletekre, jogviszonyokra, melyek a jelen Szabályzat hatálybalépését követően keletkeznek vagy módosulnak.
- 2.3. A Szabályzat tárgyi hatálya nem terjed ki:
- az alkalmi célú igénybevétel esetére;
 - a szezonális bérbeadás esetére;**
 - a munkásszállás helyisége ilyen céllal történő bérbeadására;
 - az üdülőhelyiség ilyen céllal történő bérbeadására;
 - sportpályák bérbeadására,
 - a munkaviszonyhoz kapcsolódó szolgálati jellegű helyiség ilyen céllal történő bérbeadására;
 - a közfeladat ellátását közvetlenül biztosító helyiségek bérbeadására;
 - termőföld bérbeadásra;
 - jogerős bírósági határozattal érintett helyiségek bérbeadása vonatkozásában, amennyiben a bírósági határozat jelen Szabályzattól eltérően rendelkezik;
 - hírközlési eszközök elhelyezésére.
- 2.4. A Szabályzatot a közbeszerzésekről szóló törvény (Kbt.) hatálya alá tartozó, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény (Ptk.) bérleti jogviszony elemet is tartalmazó szerződésekre olyan mértékben kell alkalmazni, hogy az a Kbt. előírásaival ne ütközzön. Azon vegyes jellegű jogviszonyok esetén, amikor a bérbeadás járulékosan kapcsolódik egy a közbeszerzési eljárásban történő szolgáltatás-nyújtásra irányuló szerződés odaítéléséhez, akkor a jelen Szabályzatot a közbeszerzési eljárással összhangban kell alkalmazni, azzal,

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

hogy a szolgáltatás-nyújtási szerződéshez járulékos jelleggel kapcsolódó bérbeadás külön pályáztatása nem szükséges.

- 2.5. A Szabályzat időbeli hatálya annak hatályba léptetésétől határozatlan időre, a Szabályzat visszavonásáig terjed.

3. Értelmező rendelkezések

- 3.1. A Szabályzatot az alábbi fogalmak alapján kell értelmezni:

- a) *bérbeadó*: a Társaságok bármelyike
- b) *pályázó*: a pályázati felhívás alapján ajánlatot tevő természetes vagy jogi személy, egyéni cég, személyes joga szerint jogképes szervezet, illetve az ilyen személyek vagy szervezetek által az együttes pályázati ajánlattétel céljából létrehozott - a pályázati eljárás és a szerződéskötés során egyetemleges felelőségű - ajánlattevői közösség (konzorcium);
- c) *bérlő*: a pályázati felhívás alapján lefolytatott pályázati eljárásban nyertes pályázó, vagy a pályázat mellőzésével kiválasztott szerződő fél, akivel a bérbeadó szerződést köt.
- d) *bérbeadás*: helyiség és/vagy reklámfelület bérleti jogviszony keretein belül való hasznosítása, haszonbérbe vagy ellenérték fejében történő használatba adása, illetve a szerződés elnevezésétől, megfogalmazásától függetlenül azon jogviszonyok, melyek tartalmilag ezeknek feleltethetők meg,
- e) *helyiség*: a Társaságok tulajdonában, használatában álló, nem lakás céljára szolgáló ingatlan, ingatlanrész (pl.: telephely, iroda, büfé, üzemsarnok, étkezdé, tetővel fedett elárusítóhely);
- f) *reklámfelület*: reklámberendezés, illetve reklámhordozó elhelyezésére alkalmas bármely felület, terület;
- g) *közfeladat*: jogszabályban meghatározott állami vagy önkormányzati feladat, amit az arra kötelezett közérdekből, jogszabályban meghatározott követelményeknek és feltételeknek megfelelően végez, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását, továbbá az állam nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségeiből adódó közérdekű feladatokat, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását is;
- h) *közfeladat ellátását közvetlenül biztosító helyiség*: olyan helyiség, amelyet Budapest Főváros Önkormányzata, ill. annak közvetett vagy közvetlen tulajdonában álló valamely gazdasági társaság, jogszabályban rögzített közfeladata teljesítéséhez, bármely jogcímen, tartósan és folyamatosan igénybe vesz;
- i) *alkalmi célú igénybevétel*: helyiség 120 napon belül összesen legfeljebb 24 napot meg nem haladó konkrét eseményhez, pl. rendezvényekhez, forgatásokhoz, promóciókhoz stb. kapcsolódó igénybevétele;
- j) *szezonális bérbeadás*: valamely helyiség 365 napon belül összesen 160 napot meg nem haladó időtartamban történő bérbeadása
- k) *bérleti díj (ellenérték)*: bérlő által a helyiség vagy reklámfelület használatáért fizetett díj, amely nem tartalmazza a közüzemi költségeket és az általános forgalmi adót, illetve abban az esetben, ha a bérlő a szerződés szerint a bérleti díjba beszámítható költségekkel járó beruházást jogosult végezni a

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

bérleményen, a bérlő által fizetett azon ellenérték, amely mentes a bérlő által bérelt helyiségen végzett beruházások miatti beszámítástól;

- l) *értékbecslés*: a helyiség vagy reklámfelület reális bérleti díjának a meghatározására irányuló független szakértő által készített szakvélemény;
- m) *becslés*: a helyiség vagy reklámfelület reális bérleti díjának piacfelmérésen, vagy a bére adandó helyiséghez, reklámfelülethez hasonló elhelyezkedésű, azzal megegyező funkcionális műszaki és egyéb paraméterekkel rendelkező más helyiségre, reklámfelületre vonatkozóan már megkötött, 5 évnél nem hosszabb ideje fennálló bérleti szerződésben meghatározott feltételek elemzésén alapuló meghatározása;
- n) *piaci érték*: az ügylet tárgyát képező helyiség feletti valamely jog - az adott feltételek és körülmények figyelembevételével történő - átengedéséért a szabad piacon, független felek között elérhető reális ellenérték;
- o) *bérbeadással párhuzamos jogviszony*: azon jogviszonyok, amelyek során valamely, a Társaság részére nyújtott szolgáltatáshoz szükséges helyiséghasználat (pl. foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás, kiszervezett informatikai szolgáltatás, létesítményüzemeltetés stb.) mellett további helyiség használata is történik.

4. Alapelvek

- 4.1. A bérbeadó a bérbeadás során köteles biztosítani a tisztességes versenyt, az esélyegyenlőséget és köteles megtartani az egyenlő bánásmód követelményét.
- 4.2. A bérbeadó a pályázók bármelyikének biztosított információt, adatot köteles a többi pályázó számára is ugyanolyan módon hozzáférhetővé tenni.
- 4.3. A bérbeadónak a bérbeadás során biztosítania kell az értékarányosságot, az átláthatóságot és az utólagos ellenőrizhetőséget.
- 4.4. A bérbeadó által megkötni szándékozott szerződéseket azok főtárgya alapján kell megítélni, így vagyonhasznosítási célú szerződéskötési szándék nem mentesít a Kbt. alkalmazása alól, ha a bérbeadó beszerzési igénye a teljes tranzakció valós célját tekintve olyan árubeszerzés, építési beruházás, szolgáltatás megrendelése, építési koncesszió vagy szolgáltatási koncesszió, amely a Kbt. hatálya alá tartozik.

II. BÉRBEADÁSRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK SZABÁLYAI

5. Bérbeadásra vonatkozó eljárások

- 5.1. A helyiségek és reklámfelületek bérbeadására vonatkozóan pályázati eljárást kell lefolytatni, kivéve, ha a jelen Szabályzat lehetővé teszi a pályázat mellőzését.
- 5.2. A **BVH** és leányvállalatai a helyiségek és reklámfelületek bérbeadása előtt kötelesek megvizsgálni, hogy a **BVH** tulajdonában lévő gazdasági társaságnak az adott helyiségre - közfeladatai ellátásához - szüksége van-e.
- 5.3. A leányvállalatok az 5.2. pontba foglalt kötelezettségnek azzal tesznek eleget, ha a jelen Szabályzat hatálya alá eső bérbeadási eljárás megindításáról, a

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

pályázati felhívás közzétételét megelőzően legalább 15 munkanappal a **BVH-t** írásban (e-mail útján) értesítik. A leányvállalatok a **BVH** elektronikus úton megküldött felhívásának kézhezvételét követő 5 munkanapon belül jelzik arra vonatkozó igényüket, hogy az adott helyiségre közfeladatuk ellátásának céljából igényt tartanak.

5.4. Mellőzni lehet a pályáztatást az alábbi esetekben:

- a.) a **BVH** vagy a **BVH** leányvállalata, vagy ezek 100%-os, közvetett vagy közvetlen tulajdonában álló társaság részére történik bérbeadás,
- b.) a bérbeadó a bérbeadással párhuzamos jogviszonyból, a bérbeadás eredményét jelentősen meghaladó gazdasági előnyre tesz szert, és a bérbeadással párhuzamos jogviszony létesítésére pályáztatás eredményeképpen vagy a pályáztatás alóli jogszerű mentesüléssel került sor.

6. A pályázóval, illetve bérlővel szemben támasztott feltételek

- 6.1. Bérbeadó vagyonára tekintettel nem köthető bérbeadásra irányuló szerződés olyan személlyel, amely nem minősül a nemzeti vagyonról szóló törvény szerinti átlátható szervezetnek.
- 6.2. A tulajdonosi szerkezetre vonatkozó adatok igazolhatóak különösen a cégnyilvántartásból vagy más közhiteles nyilvántartásból beszerzett adatokkal. A tulajdonosi szerkezetre vonatkozó adatok igazolása során ezen felül minden esetben szükséges a tulajdonos teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának beszerzése is.

III. PÁLYÁZATI ELJÁRÁSOK

A. Pályázati eljárások közös szabályai

7. Ajánlattételi határidők, ajánlati kötöttség

- 7.1. A bérbeadó az ajánlatok benyújtására vonatkozó határidőt (a továbbiakban: ajánlattételi határidő) nem határozhatja meg nyilvános pályázat esetében az ajánlatkérés megkezdésétől számított húsz napnál, zártkörű pályázat esetében a felhívás közzétételétől számított nyolc napnál rövidebb időtartamban.
- 7.2. A nyilvános pályázati eljárásban közzétett pályázati felhívásban foglalt feltételek csak kivételesen, indokolt esetben módosíthatók, legkésőbb a pályázat beadási határidejét megelőző tizedik napig. Amennyiben a módosításra ezt követően kerül sor, Bérbeadó köteles az ajánlattételi határidőt úgy módosítani, hogy az ajánlattételre legalább a módosítás közzétételétől számított tíz nap álljon rendelkezésre.
- 7.3. A 12 hónapot meghaladó időtartamú bérbeadásra irányuló ajánlati felhívásban rögzíteni kell a pályázóktól elvárt ajánlati kötöttség időtartamát, amelynek legalább 30 napos időszakra kell kiterjednie, ezen időszak egy alkalommal további 30 nappal meghosszabbítható. Az ajánlati kötöttség biztosítására arányos mértékű ajánlati biztosíték előírható.

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

- 7.4. A bérbeadó a pályázati eljárást megindító ajánlattételi felhívásban köteles meghatározni az ajánlatok értékelési szempontját. Az ajánlatok értékelési szempontja a következő lehet:
- a legmagasabb összegű ellenszolgáltatás, vagy
 - az összességében legelőnyösebb ajánlat kiválasztása.
- 7.5. Az ajánlatok értékelése során kizárólag az ajánlati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján lehet értékelni. Az értékelés során nem vehető figyelembe az ajánlati felhívásban nem szereplő, a pályázó által megajánlott egyéb szolgáltatás.

8. Pályázat eredménytelensége

- 8.1. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
- nem érkezett érvényes pályázati ajánlat, vagy
 - a nyertes pályázó ajánlata nem éri el a becslésben vagy értékbecslésben meghatározott minimálisan elvárt bérleti díj mértékét, vagy
 - a bérbeadó az ajánlattételi felhívását visszavonta, ha ennek lehetőségét az ajánlati felhívásában kikötötte, vagy
 - a 9.3. pont alapján
 - amennyiben a bérbeadáshoz a Fővárosi Önkormányzat, vagy a **BVH** döntése/jóváhagyása szükséges és döntésre jogosult a bérbeadásra a nyertes ajánlat ismeretében elutasító döntést hoz.

9. Összeférhetlenségi szabályok

- 9.1. A pályázatok értékelésében és elbírálásában nem vehet részt:
- a pályázatot benyújtó természetes személy, vagy egyéni cég és annak képviselője, alkalmazottja, foglalkoztatottja, alkalmazója és foglalkoztatója,
 - a pályázatot benyújtó jogi személy, vagy személyes joga szerint jogképes szervezet képviselője, tulajdonosa/tagja, vezető tisztségviselője, alkalmazottja vagy más szerződéses jogviszony alapján foglalkoztatottja,
 - annak a jogi személynek, vagy személyes joga szerint jogképes szervezetnek a képviselője, vezető tisztségviselője, alkalmazottja (foglalkoztatottja), amelyben a pályázó közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, illetőleg amelynek a pályázó tulajdonosa/ tagja,
 - az a)-c) pontban megjelölt személyek közeli hozzátartozója,
 - az, akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy tárgyilagos megítélése (elfogultság).
- 9.2. A pályázat előkészítésében, illetve az elbírálásában részt vevő személy köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben bármilyen összeférhetlenségi ok fennállhat. A Bérbeadónak az összeférhetlenségi kockázatokat haladéktalanul meg kell szüntetnie.
- 9.3. Érvénytelen, és ezáltal eredménytelen a pályázati eljárás, ha a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették, illetve ha

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követett el.

10. Szerződéskötés a nyertes pályázóval

- 10.1. A bérbeadó a pályázat eredményét az ajánlattételi határidő lejártát követő nyolc napon belül írásban közli valamennyi pályázóval.
- 10.2. A bérbeadó a bérbeadására irányuló szerződést a pályázat nyertesével köti meg az értesítést követően, de legkésőbb a pályázat eredményhirdetésétől számított harminc napon belül.
- 10.3. Ha a pályázat nyertesével a szerződéskötés meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes a szerződést nem teljesíti és ezért a bérbeadó a szerződést felmondja, vagy a felek azt megszüntetik, úgy a bérbeadó - amennyiben azt az ajánlattételi felhívásban rögzítette - jogosult a soron következő ajánlattevővel szerződést kötni vagy az ajánlati kötöttség lejártá után új pályázatot kiírni.
- 10.4. A bérbeadó a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles öt (5) évig megőrizni.
- 10.5. A szerződés aláírásától számított 30 napon belül bérbeadó a honlapján közzéteszi a 11.3. pontban meghatározott adatokat, a lefolytatott eljárás eredményét és indoklását.

B. Egyes pályázati eljárások

11. Nyilvános pályázati eljárás

- 11.1. A zártkörű pályázati eljárásra vagy a pályázat mellőzésére irányadó feltételek fennállását kivéve a bérbeadó köteles nyilvános pályázati eljárást lefolytatni.
- 11.2. A bérbeadó az ajánlattételi határidőt megelőzően 10 nappal köteles a saját honlapján a tervezett bérbeadásról nyilvános ajánlattételi felhívást közzétenni, és ezzel egyidejűleg a **BVH** részére az ajánlattételi felhívást megküldheti, annak honlapján történő közzététel céljából. A bérbeadásra irányuló ajánlattételi felhívásokat ugyanolyan módon kell közzétenni, ahogyan az ajánlatkérő közbeszerzési hirdetményeit a saját honlapján közzéteszi.
- 11.3. A bérbeadó által közzétett ajánlattételi felhívásnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:
 - a) a bérbeadó megnevezését,
 - b) szerződés tárgyát (helyiség és/vagy reklámfelület bérbeadása),
 - c) a bérbeadással érintett ingatlan és/vagy helyiség címét és helyrajzi számát, területét,
 - d) a szerződés lényeges feltételeit,
 - e) a becslés vagy értékbecslés alapján elvárt minimális bérleti díjat,
 - f) a jogviszony időtartamát,
 - g) a bérbeadóval való kapcsolatfelvételre vonatkozó információkat.

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

11.4. Ha a bérbeadásra irányuló szerződéssel érintett ingatlan bérbeadásából származó, előzetesen becsült bérleti díj éves nettó összege a 2.400.000,- Ft-ot vagy havi nettó összege a 200.000,- Ft-ot meghaladja, a bérbeadó a fentieknek megfelelő ajánlattételi felhívást az ajánlattételi határidőt 15 nappal megelőzően, a honlapján és egy online hirdetési felületen vagy egy országos nyomtatott napilapban is köteles közzétenni.

12. Tárgyalásos eljárás

12.1. Amennyiben a bérbeadó ajánlati felhívásában jelezte, hogy az ajánlatok beérkezését követően tárgyalást tart, ebben az esetben a tárgyalás helyéről és időpontjáról valamennyi ajánlattevőt értesítenie kell. Amennyiben a tárgyalások az ajánlattevőkkel külön-külön zajlanak, úgy különösen ügyelni kell a 4. pontban rögzített alapelvek betartására.

12.2. Tárgyalásos eljárás esetén a végső ajánlatokat azonos időben és módon kell megtenni.

13. Több fordulós eljárások

13.1. A bérbeadó a pályázati eljárást kettő vagy annál több fordulóban is meghirdetheti. A többfordulós pályázat esetén az ajánlattételi felhívásnak tartalmaznia kell a pályázat egészére vonatkozó szabályokat.

14. Zártkörű pályázati eljárás

14.1. Zártkörű pályázati eljárás kiírására akkor kerülhet sor, ha

- a) a nyilvános pályáztatás reális, tervezett költségei meghaladnák a bérbe adandó helyiség, helyiségrész bérbeadásából származó egy éves bevétel összegét; vagy
- b) a korábbi nyilvános pályázat –a 8.1. a) pont alapján két alkalommal eredménytelenül zárult; vagy
- c) a Fővárosi Önkormányzat ekként rendelkezett; vagy
- d) a 15.1. pont szerint előzetesen meghatározott bérleti díj éves nettó összege nem éri el a 600.000,- Ft-ot, vagy a havi nettó 50.000,- Ft-ot.

14.2. Zártkörű pályázat esetén a bérbeadó az ajánlattételi felhívás megküldésével írásban hív fel legalább három pályázót ajánlattételre. Az ajánlattételi határidőt megelőző 4. napon belül az ajánlattételi felhívás nem módosítható.

C. A bérleti díj meghatározásának alapja

15. Becslés, értékbecslés

15.1. A helyiség vagy reklámfelület bérbeadását megelőzően a bérleti díj éves/havi összegére vonatkozóan az alábbiak szerinti becslést vagy értékbecslést kell készíteni:

- a.) Amennyiben a várható bérleti díj az évi nettó 4.800.000,- Ft összeget nem haladja meg, a bérleti díj reális összegéről (ársávjáról) becslést kell készíteni.

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

- b.) Amennyiben e becslési vizsgálatok elvégzésére objektív lehetőség nincs, vagy a becsült bérleti díj az évi nettó 4.800.000,- Ft összeget meghaladhatja, akkor a bérleti díj reális összegéről (ársávjáról) értékbecslést (lásd 3.1. I) pont) szükséges készíttetni.
- 15.2. Amennyiben pályázat mellőzésére a Szabályzat 5.4.) b) pontja alapján kerül sor, akkor
- a bérleti díj összegét értékbecslés alapján kell meghatározni azzal, hogy a bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint az értékbecslésben meghatározott díj; valamint
 - a Társaságnak hitelt érdemlően kell tudnia igazolni azt, hogy a pályázat mellőzésével történő szerződéskötésből származó gazdasági előny összességében nagyobb, mint amelyet a pályázat alapján elérhető szerződéskötés eredményezett volna.
- 15.3. Ha pályázat mellőzésére a Szabályzat 5.4.) a) pontja alapján kerül sor, akkor értékbecslést nem kell készíteni, de a bérleti díj meghatározásának meg kell felelnie a vállalatcsoporti/vállalati transzferár szabályzatokban rögzített árképzési szabályoknak.

IV. BÉRLETI SZERZŐDÉSEK MEGKÖTÉSE

16. A bérbeadásra irányuló szerződések tartalmi követelményei

- 16.1. A bérbeadó által 12 hónapos időtartamot meghaladó időtartamra kötött helyiség bérbeadásra irányuló írásbeli szerződésnek (ideértve a hosszabbítás alapján ezen időtartamot összességében meghaladó szerződést) tartalmaznia kell legalább:
- az alábbi szerződéses adatokat:
 - felek elnevezés/név szerinti megjelölése,
 - székhely/lakcím,
 - cégjegyzékszám,
 - adószám,
 - számlázási cím/levelezési cím,
 - felek képviselőinek neve, tisztsége,
 - bankszámlaszám.
 - a szerződés alábbi tartalmi elemeit:
 - a pályázati eljárás lefolytatására / mellőzésére történő utalást,
 - érintett helyiség megjelölését, leírását (cím, hrsz., alapterület),
 - használatra alkalmasságot,
 - szerződéses időtartam megjelölését,
 - ellenérték összegét, ha indokolt, az áfa megjelölése mellett,
 - ellenérték esedékességének időpontját, a számlázás rendjét,
 - a bérbeadó jogát arra, hogy a bérleti díjat 12 havonta a KSH által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a bérlő külön

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

beleegyezése és erre vonatkozó külön szerződésmódosítás nélkül, a bérlő előzetes írásbeli értesítésével megemelje,

- h) felek lényeges jogait és kötelezettségeit,
- i) birtokba adás menetét, és annak dokumentálását,
- j) bérbeadót terhelő cserehelyiség biztosítási kötelezettség kizárását,
- k) bérbeadói hozzájárulás nélküli albérletbe adás tilalmát,
- l) bérbeadói engedély nélküli beruházás tilalmát,
- m) karbantartási, állagmegóvási költségek viselésének szabályait,
- n) értéknövelő beruházások esetén a felek közötti elszámolás rendjét,
- o) szerződésmódosítás, illetve a bérleti díj módosításának szabályait, eljárását.

III. a szerződés megerősítése és a szerződésszegés illetve következményeivel kapcsolatos alábbi rendelkezéseket:

- a) bérleti jogviszony időtartamával arányos óvadék, kaució a Szabályzatban foglaltaknak megfelelően,
- b) szerződésszegés, különösen az engedély nélküli albérletbe adás, illetve engedély nélküli beruházások elvégzése, valamint a jogalap nélküli birtoklás esetére irányadó kötbér-fizetési kötelezettséget
- c) késedelmes fizetés jogkövetkezményeit,
- d) bérlemény késedelmes visszaadásának biztosítéka(i)t

IV. a szerződéses jogviszony megszűnésével kapcsolatos alábbi rendelkezéseket:

- a) a határozott idejű szerződésben egyes reálisan elfogadható, a bérbeadóra háruló hátrányos jogkövetkezmények nélküli rendes felmondási, lehetetlenülési esetköröket (pl. ingatlan tulajdonjogi viszonyaiban bekövetkező változás, bérbeadót vagy a bérleményt érintő tulajdonosi döntések miatt a bérlet további fenntartásának ellehetetlenülése, stb.),
- b) rendkívüli felmondás esetköreit,
- c) felmondási jog gyakorlásának menetét, határidőket,
- d) bérlemény visszaadásának feltételeit, annak esetleges elmaradása esetén a bérbeadó birtokba lépési jogait.

16.2. A bérbeadásra irányuló szerződés nem tartalmazhat:

- a) bérleti jog átruházásának lehetőségét harmadik személy részére arányos ellenérték, és a bérbeadó hozzájárulása nélkül,
- b) ellentmondó, vagy lehetetlen feltételt,
- c) rendkívüli felmondás jogáról történő lemondást,
- d) jogorvoslati jogról történő lemondást,
- e) előzetes kikötést a bérleti díj részletekben történő megfizetésére
- f) külföldi jog alkalmazására irányuló kikötést,
- g) választottbírói illetékességi kikötést,
- h) bérbeadó érdekeit sértő feltűnő értékaránytalanságot eredményező kikötést,
- i) a becslésben vagy az értékbecslésben meghatározott (elvárt minimális) díjnál alacsonyabb bérleti díjat,

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

- j) olyan szerződéses feltételt, mely ellentétben áll a jelen Szabályzatban rögzített rendelkezésekkel.

16.3. A bérbeadásra irányuló szerződésben kötelezően elő kell írni, hogy

- a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása és külön megállapodás nélkül a bérleményben átalakítást és - a rendszeres és rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást nem végezhet,
- a bérbeadás időpontjában fennállt műszaki szint, illetve a használat biztosításához szükséges karbantartási, állapot megőrzési munkálatok minden költsége a bérlőt terheli,
- azt, hogy a bérlő reklámhordozót csak a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el,
- a bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleményben csak a bérleti szerződésben rögzített tevékenységet folytathat, és ettől csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával térhet el,
- a bérleményt érintő bérleti jog bármely módon történő megosztásához, átruházásához, az albérletbe adáshoz, továbbá közműcsatlakozások átépítéséhez, mérőórák átírásához a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

16.4. A reklámhordozó bérbeadására vonatkozó szerződésre a 16.1.-16.3. pontok értelemszerűen irányadók.

16.5. A bérbeadásra irányuló szerződés módosítását a bérbeadásra irányuló szerződéssel egységes szerkezetbe kell foglalni.

17. A bérlet időtartama

17.1. A bérbeadásra irányuló szerződés legfeljebb 10 éves határozott időre köthető, illetve a rövidebb időtartamra kötött szerződés szerződésmódosítással egybeszámított teljes időtartama a 10 évet nem haladhatja meg. Újabb, legfeljebb 10 éves időtartamra azonos bérlővel csak akkor köthető szerződés, ha a bérlő a Szabályzat pályáztatásra vonatkozó szabályaival összhangban kerül újra kiválasztásra.

18. A bérelt helyiségeken végzett értéknövelő beruházások szabályai

18.1. A helyiség bérletéért fizetett ellenszolgáltatás összegébe a bérlő által a bérleményen végrehajtott értéknövelő beruházások összege legfeljebb 50%-os mértékben számítható be a feleknek az adott értéknövelő beruházás elvégzését megelőzően megkötött, erre vonatkozó írásos megállapodása esetén.

18.2. A helyiségek bérbeadásához kapcsolódóan a bérlő által végzett értéknövelő építési beruházás elvégzése nem eredményezheti a bérbeadónak a Kbt.-ben meghatározott építési beruházás lefolytatására vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatása, és közbeszerzési szerződés nyilvános odaítélése alóli kötelezettsége alóli mentesülést.

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verziószám: | III. |

19. Óvadék (kaució)

- 19.1. A helyiségbérleti jogviszonyból eredő bérbeadási követelések biztosítékként óvadék (kaució) megfizetését kell a szerződésben előírni, kivéve, ha a jelen Szabályzat ettől eltérést enged.
- 19.2. A 12 hónapot meghaladó időtartamú bérbeadásra irányuló szerződések esetében a bérbeadó az óvadék mértékét minimálisan 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő együttes összegben köteles előírni. A 6 hónapot meghaladó időtartamú szerződések esetén a bérbeadó az óvadék mértékét minimálisan 1 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegben köteles előírni. Az óvadék összege után nem jár kamat a bérlő részére.
- 19.3. Az óvadék teljes összegének megfizetése a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. Az óvadék megfizetését a bérlőnek hitelt érdemlően (pl. banki átutalási bizonylat) igazolnia kell.
- 19.4. A Fővárosi Önkormányzattal és a Fővárosi Önkormányzat közvetett vagy közvetlen tulajdonában lévő gazdasági társasággal kötendő szerződés esetén az óvadék mértéke a 19.2. pont rendelkezéseitől eltérő mértékben és módon határozható meg, vagy annak alkalmazása a bérbeadó részéről mellőzhető.
- 19.5. A bérbeadásra irányuló szerződésekben elő kell írni, hogy amennyiben az óvadék összegéből bármilyen jogcímen levonás történik a bérbeadó részéről, a bérlő köteles az óvadék összegét 15 napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni. A bérleti díj összegét érintő módosítás esetén az óvadék összegét a módosított díj mértékének megfelelő összegre ki kell egészíteni.

V. VÉGREHAJTÁSI RENDELKEZÉSEK

- 20.1. Az Igazgatóság a jelen vállalatcsoporti előírást közvetlen hatállyal fogadja el azzal, hogy a leányvállalatok jogosultak a jelen Szabályzatban rögzített feltételeknél szigorúbb előírásokat tartalmazó vállalati előírások kiadására vagy fenntartására.
- 20.2. A jelen Szabályzat hatályba lépését követő 90 napon belül a leányvállalatoknak a vállalati előírásaikat felül kell vizsgálni, és a jelen vállalatcsoporti előírással ellentétes előírásaikat hatályon kívül kell helyezni, és gondoskodni kell a vállalatcsoporti előírással összhangban álló belső vállalati előírások kialakításáról.
- 20.3. A Szabályzat tárgyi hatálya alá nem tartozó tárgyköröket, ha az a leányvállalat vonatkozásában indokolt, akkor vállalati előírásban kell szabályozni. Ajánlott vállalati előírásban rögzíteni a jelen Szabályzat hatálya alá tartozó bérbeadási eljárások előkészítésének és lebonyolításának, szerződéskötésének részletes eljárásrendjét.

VI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 21.1. Jelen Szabályzat 2014. január 1. napjával lépett hatályba, és 2015. december 21. napjával módosításra került. A módosított Szabályzat a módosítás hatályba

| | | | |
|---------------------------|--|-------------|------|
| Elfogadó határozat száma: | 132/2016. (VI.22.) BVH IG határozat | | |
| Szabályzat címe: | Bérbeadási Szabályzat (vállalatcsoport-szintű) | | |
| Hatályba lépés napja: | 2016.06.22. | Verzlószám: | III. |

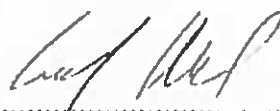
lépését követően megindult bérbeadások esetén alkalmazandó. A módosított Szabályzat rendelkezései a hatálybalépésekor már fennálló szerződések módosítása esetén értelemszerűen alkalmazandóak. Ennek megfelelően a módosított Szabályzat hatálybalépésekor már fennálló szerződés módosítása esetén pályáztatási kötelezettség nem áll fenn, amennyiben a szerződés időtartama a szerződésmódosítás révén összességében nem haladja meg a módosított Szabályzat szerinti maximális tartamot. Amennyiben a módosítandó szerződés 10 évnél hosszabb határozott időre szól, annak tartamát nem kell a jelen Szabályzatra tekintettel megváltoztatni, azonban az ilyen szerződés módosítása további hosszabbítást nem tartalmazhat. A szerződésmódosítás nem eredményezheti azt, hogy a korábban 10 évet meg nem haladó tartamú szerződés tartama a módosítás folytán összességében meghaladja a 10 évet.

21.2. A Szabályzat tárgyi hatálya alá nem tartozó tárgyköröket, ha az a leányvállalat vonatkozásában indokolt, akkor vállalati előírásban kell szabályozni.

21.3. A jelen módosított Szabályzat hatálybalépésekor már fennálló határozatlan idejű szerződéseket felül kell vizsgálni, és legkésőbb a jelen módosított Szabályzat hatályba lépésétől számított 1 éven belül összhangba kell őket hozni a Szabályzattal, kivéve, ha a szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg a Bérbeadóra nézve hátrányos jogi következmények nélkül, mely esetben is köteles azonban a Bérbeadó a jelen pontban foglalt cél érdekében a szerződés közös megegyezéssel történő módosítását megkísérelni.

21.4. A Szabályzatot az Igazgatóság ügyrendjében meghatározott határidőn belül a vezérigazgató hozzáférhetővé teszi a BVH munkavállalói számára, továbbá megküldi a leányvállalatok vezető tisztségviselőinek leányvállalati publikálás céljából.

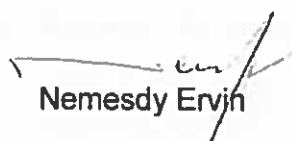
Budapest, 2016. 06. 22.



.....
Egry Attila
az Igazgatóság Elnöke
BVH zrt.

A jelen szabályzat szakmailag megfelelő.

A jelen szabályzat jogilag megfelelő.



Nemesdy Ervin
gazdasági igazgató



dr. Gedey Gábor
jogi igazgató