

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

13.
...13.,sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. június 08-ai ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piac H/5 jelű üzlethelyisége albérletbe adásához való
bérbeadói hozzájárulás megadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem piaci árusítóhely albérletbe adásához (Szilágyi Gáborné-Kuti Gergő egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: bérlői nyilatkozat emelt bérleti díj megfizetéséről (Szilágyi Gáborné)
3. számú melléklet: albérlői nyilatkozat nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatásáról, készfizető kezesség vállalásáról, közjegyzői okirat aláírásáról (Kuti Gergő egyéni vállalkozó)
4. számú melléklet: bérlő cégkivonata (Szilágyi Gáborné)
5. számú melléklet: albérlő cégkivonata (Kuti Gergő egyéni vállalkozó)
6. számú melléklet: bérleti szerződés módosítás tervezet (Szilágyi Gáborné)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és Szilágyi Gáborné (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 46.5. emelet 1.; nyilvántartási szám: 197022282; adószám: 40500212-1-42) a továbbiakban: Bérlő) között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/5 jelzésű, 40 nm alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában, a Képviselő-testület 46/2014. (III.05.) számú határozata alapján, 2014. március 14. napján kelt bérleti szerződéssel bérleti jogviszony jött létre, a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően, nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

A bérleti jogviszony határozott idejű, 2029. március 14. napjáig tart a vonatkozó szerződés alapján, a bérleti díj összege 78.000,- Ft/hó + ÁFA, tekintettel arra, hogy a kereskedelmi egység a kezdetektől albérleti konstrukcióban, emelt bérleti díjon üzemel. A Bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé. Az Albérlő a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat.

Tekintettel arra, hogy a Bérlő és a jelenlegi Albérlő között fennálló albérleti szerződést közös megegyezéssel, 2022. május 31-ei hatállyal megszüntetik, Bérlő 2022. május 23-án kelt kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiséget ismételten albérletbe kívánja adni Kuti Gergő egyéni vállalkozó részére (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9.

5. emelet 24.; Azonosító: 197495840; Adószám: 58777709-2-42) a továbbiakban: Albérletbe Vevő részére, és kérte az albérletbe adáshoz a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Az albérletbe adás az Önkormányzat és a Bérló között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig tartana. A Bérló külön nyilatkozatban kijelentette (2. számú melléklet), hogy az albérletbe adáshoz való tulajdonosi hozzájárulás esetén másfélszeres bérleti díj, 78.000,- Ft/hó + ÁFA megfizetését vállalja.

Albérletbe Vevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) kifejtette, hogy a kereskedelmi egységben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni. Továbbá a nyilatkozatban vállalta az üzlethelyiség számára történő albérletbe adása esetén a helyiség bérleti díjára vonatkozó készfizető kezességet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását.

A Helyiségrendelet 19. § (1) - (2) bekezdésének értelmében az albérletbe adásról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizetni.

A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése szerint az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, vagy az albérló a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni a 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérló vehető figyelembe.

A Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése alapján a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérló az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.

Tekintettel a Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdésében foglaltakra, a H/5 jelű üzlethelyiség albérletbe adása esetére a Bérló számára a bérleti díj másfélszeresének megfizetését javasoljuk, mely emelt bérleti díj összege a H/5 jelű üzlethelyiség esetén 78.000,- Ft/hó + ÁFA.

A fentiekben foglaltak alapján **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság az Új Teleki téri Piacon található, H/5 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adásához járuljon hozzá, az alábbi feltételek szerint:

- A Bérló az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (4) bekezdésében foglaltak alapján másfélszeres bérleti díj összeget, azaz a H/5 jelzésű üzlethelyiség esetében 78.000,- Ft/hó + ÁFA összeget köteles megfizetni az Önkormányzat számára.
- A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése alapján a szerződés megszűnése esetén az albérló a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. Továbbá a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az albérló készfizető kezességet vállal, illetve a 17. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okiratot aláírja.

- A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Bérlő vehető figyelembe.

II. A betérjesztés indoka

Az üzlethelyiség bérlő általi albérletbe adásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a H/5 jelzésű üzlethelyiség albérletbe adásához való hozzájárulás megadása Kuti Gergő egyéni vállalkozó részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, az üzlethelyiség Bérlő általi albérletbe adásával az Önkormányzat – a Bérlő másfélszeres bérleti díjfizetési kötelezettsége miatt – plusz bevételre tesz szert.

IV. Jogszabályi környezet

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 42. § (1) bekezdése értelmében a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja.

A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése szerint önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a hatáskörrel rendelkező Bizottságot jogosítja fel.

A Helyiségrendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

A Helyiségrendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizetni.

A Helyiségrendelet 20. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A (2) bekezdés alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

A Helyiségrendelet 20. § (4) bekezdése értelmében, ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal

kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra kerül.

A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése szerint az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni a 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

A Helyiségrendelet 22. § (3) bekezdése szerint a hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki az Ltv. alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.

A Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése alapján a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (VI.08.) számú határozata

az Új Teleki Téri Piac H/5 jelű üzlethelyisége albérletbe adásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról


A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található H/5 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában Szilágyi Gáborné (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 46. 5. emelet 1.; nyilvántartási szám: 197022282; adószám: 40500212-1-42) bérlő kérelmének helyt adva, az üzlethelyiség albérletbe adásához Kuti Gergő egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Azonosító: 197495840; Adószám: 58777709-2-42) részére, az Önkormányzat és a Bérlő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, az alábbi feltételek szerint:
 - a) Bérlő másfélszeres bérleti díj összeget, azaz a H/5 jelzésű üzlethelyiség esetében 78.000,- Ft/hó + ÁFA összeget köteles megfizetni az Önkormányzat számára.
 - b) A szerződés megszűnése esetén az Albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. Továbbá a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az Albérlő készfizető kezességet vállal, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okiratot aláírja.

- c) Ha a bérleti szerződés cserhelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserhelyiség megfelelőségénél kizárólag a Bérlo vehető figyelembe.
2. felkéri a Polgármestert a Bérlovel fennálló bérleti szerződés határozat 1. pontja szerinti módosításának aláírására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2022. június 22.

Budapest, 2022. június 02.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

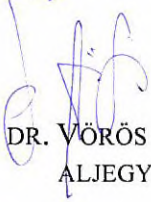
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ

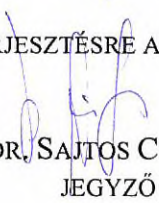
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

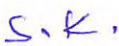
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Kérelem piaci árusítóhely albérletbe adásához
(Új Teleki téri Piac)

Alulírott Szilágyi Gáborné kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt alábbi üzlethelyiséget albérletbe kívánom adni Kuti Gergő egyéni vállalkozó részére, és ehhez kérem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

Az albérletbe adni kívánt elárúsítóhely jele: H/5

Albérletbe adó adatai:

Név/Cégnév: Szilágyi Gáborné

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 46.5. emelet 1.

Nyilvántartási szám: 197022282

Adószám: 40500212-1-42

Albérletbe vevő adatai:

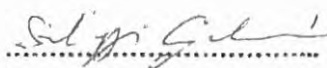
Név/Cégnév: Kuti Gergő egyéni vállalkozó

Székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.

Azonosító: 197495840

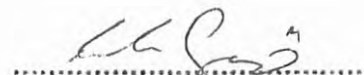
Adószám: 58777709-2-42

Kelt: Budapest, 2022. május 23.



Szilágyi Gáborné

(albérletbe adó)



Kuti Gergő

egyéni vállalkozó

(albérletbe vevő)



NYILATKOZAT

Alulírott Szilágyi Gáborné (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 46.5. emelet 1.; nyilvántartási szám: 197022282; adószám: 40500212-1-42) kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt H/5 jelű üzlethelyiséget albérletbe kívánom adni Kuti Gergő egyéni vállalkozó részére (Székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Azonosító: 197495840; Adószám: 58777709-2-42) részére, és ehhez kérem az Önkormányzat jóváhagyását. Kijelentem továbbá, hogy az albérletbe adáshoz való tulajdonosi hozzájárulás esetén másfélszeres bérleti díj megfizetését vállalom.

Budapest, 2022. május 23.



Szilágyi Gáborné

Vh

NYILATKOZAT


Alulírott Kuti Gergő egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Azonosító: 197495840; Adószám: 58777709-2-42) kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piac H/5 jelű üzlethelyisége részemre történő albérletbe adása esetén az üzlethelyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet kívánok folytatni.

Kijelentem továbbá, hogy a H/5 jelű üzlethelyiség részemre történő albérletbe adása esetén a helyiség bérleti díjára vonatkozó készfizető kezességet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását vállalom.

Budapest, 2022. május 23.



.....
Kuti Gergő
egyéni vállalkozó



OPTEN

SZILÁGYI GÁBORNÉ

1081 Budapest, Népszínház utca 46.5.em.1.

Azonosító: 197022282

Adószám: 40500212-1-42

Vh

Cégek kivonat 2022. 05. 20-i hatállyal

1. Általános adatok

Azonosító: 197022282

Az Opten által generált egyedi azonosító!

Cégforma: Adószámmal rendelkező magánszemély

Alakulás dátuma: 1981.09.15.

2. A cég elnevezése

SZILÁGYI GÁBORNÉ

Hatályos: 1997.10.18. - ...

5. A cég székhelye

1081 Budapest, Népszínház utca 46.5.em.1.

Hatályos: 2008.10.16. - ...

8. A társasági szerződés (alapszabály, alapító okirat, létesítő okirat) kelte

1981.09.15.

Hatályos: 1981.09.15. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

6820*08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése Főtevékenység

Hatályos: 2019.11.25. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

SZILÁGYI GÁBORNÉ **1081 Budapest, Népszínház utca 46.5.em.1.**

Hatályos: 2008.10.16. ...

20. A cég statisztikai számjele

40500212-4711-231-01

Hatályos: ... - ...

21. A cég adószáma

40500212-1-42

Hatályos: 1981.09.15. - ...

Adatok egyéb forrásból

Gazdálkodási forma: Adószámmal rendelkező magánszemély.
A fenti adatok nyilvántartása nem a Cégbíróság hatáskörébe tartozik.

Az adatok az OPTEN Kft. Cégtár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Cégekülönyben megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2022.05.20 08:51

Utolsó feldolgozott Cégekülöny megjelenési dátuma: 2022.05.17.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.05.20 08:14

OPTEN Kft. ©

Vh

OPTEN

Kuti Gergő

1102 Budapest, KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT 9. 5. emelet 24. ajtó

Azonosító: 197495840

Adószám: 58777709-2-42

Vh

Cégekivonat 2022. 05. 20-i hatállyal

1. Általános adatok

Azonosító: 197495840
Az Opten által generált egyedi azonosító!

Cégforma: Egyéni vállalkozók
Alakulás dátuma: 2022.05.10.

2. A cég elnevezése

Kuti Gergő
Hatályos: 2022.05.11. - ...

5. A cég székhelye

1102 Budapest, KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT 9. 5. emelet 24. ajtó
Hatályos: 2022.05.11. - ...

8. A társasági szerződés (alapszabály, alapító okirat, létesítő okirat) kelte

2022.05.10.
Hatályos: 2022.05.10. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

4721'08 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme Főtevékenység
Hatályos: 2022.05.11. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

Kuti Gergő 1102 Budapest, KÖRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT 9. 5. emelet 24. ajtó
Hatályos: 2022.05.11. - ...

VH

20. A cég statisztikai számjele

58777709-4721-231-01

Hatályos: ... - ...

21. A cég adószáma

58777709-2-42

Hatályos: 2022.05.10. - ...

Adatok egyéb forrásból

Gazdálkodási forma: Egyéni vállalkozó .

A fenti adatok nyilvántartása nem a Cégbíróság hatáskörébe tartozik.

Az adatok az OPTEN Kft. Cégvár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Céglőnyben megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2022.05.20 12:05

Utolsó feldolgozott Céglőny megjelenési dátuma: 2022.05.17.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.05.20 11:43

OPTEN Kft.©

Bérleti Szerződés 2. számú módosítása

Amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., bankszámlaszáma: **11784009-15508009-08800000**, statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735715, adószáma: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András polgármester (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről,

Szilágyi Gáborné

székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 46.5. emelet 1.

nyilvántartási szám: 197022282

magánszemély adószáma: 40500212-1-42,

mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő)

(a Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együtt: Felek, vagy Szerződő Felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérelő között 2014. március 14-én, 2029. március 14. napjáig szóló, határozott időtartamú bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi szám alatti, az Új Teleki téri Piacon található H/5 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: Bérlemény) vonatkozásában.
2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) az számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul a Bérlemény albérletbe adásához Kuti Gergő egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Azonosító: 197495840; Adószám: 58777709-2-42) részére az Önkormányzat és a Bérelő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatására az alábbi feltételek szerint:

- a) Bérelő az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 22. § (4) bekezdésében foglaltak alapján másfélszeres bérleti díj összeget köteles megfizetni az Önkormányzat számára.
- b) A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése alapján a szerződés megszűnése esetén az Albérelő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. Továbbá helyiség bérleti díjára vonatkozóan az Albérelő készfizető kezességét vállal, illetve a 17. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okiratot aláírja.

- c) A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Bérelő vehető figyelembe.
- d) A Helyiségrendelet 22. § (3) bekezdése értelmében, ha a bérleti szerződés a Bérelő halála miatt szűnik meg, az Albérelő a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.
3. A bérleti díjnak a bérleti szerződés 15. b) pontban szabályozott összege a Bizottság döntésének megfelelően 78.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz hetvennyolcezer forint/hó + ÁFA. A Bérelő az emelt bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.
4. A Bizottság döntésének értelmében a Bérelő a bérleti szerződés 12. pontjában foglaltaknak megfelelően megállapított, már befizetett óvadékot köteles feltölteni az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig. Az óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettségét Bérelő jelen szerződésmódosítás aláírásának napjáig köteles teljesíteni.
5. A Szerződő Felek között 2014. március 14-én létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
6. Jelen bérleti szerződésmódosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
7. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.
8. Jelen szerződésmódosítás 3 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A szerződésmódosítást Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2022. hó nap

Bérbeadó

Bérelő

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőtében:**

.....
**Pikó András
polgármester**

.....
Szilágyi Gáborné

Vh

16

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)

üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)

bérlő: Szilágyi Gáborné (1 pld.)

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022. hó nap

dr. Sajtos Csilla
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Vörös Szilvia
aljegyző

Fedezet: Budapest, 2022. hó nap

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

Vh
17

Bérleti szerződés 1. számú módosítása

Amely létrejött a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006

Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

Törzskönyvi azonosító: 735715

Adószáma: 15735715-2-42

Képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester,
mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

Szilágyi Gáborné egyéni vállalkozó

születési neve: [REDACTED]

született [REDACTED], [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]

vállalkozói igazolvány száma: ES-093631,

vállalkozói adószáma: 40500212-1-42,

lakcíme: [REDACTED]

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlő között 2014. március 14-én egyoldalú kötelezettség vállalási nyilatkozattal együtt érvényes, 2029. március 14. napjáig határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László téri piacon található E4 jelzésű, 30 m² alapterületű, és az H5 jelzésű 40 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.
2. Felek rögzítik, hogy a 341/2014. (III.28.) Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat 2. pontja értelmében az 1. pontban hivatkozott bérleti szerződés 14. b) pontjában szabályozott bérleti díjfizetés kezdete 2014. április 01. napjáról 2014. május 10. napjára módosul.
3. Felek rögzítik, hogy a 341/2014. (III.28.) Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsági határozat 5. pontjában foglaltaknak megfelelően a Bérlő a bérleményt albérletbe adja a [REDACTED] (lakcím: [REDACTED] em. [REDACTED], nyilvántartási szám: 35902704) részére 2014. május 10. napjától. A bérleti díj összege a bérleti szerződés 15. a) pontban szabályozott összege 78.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz hetvennyolcezer forint/hó + ÁFA.
4. Jelen megállapodás öt (5) eredeti példányban készült és kettő (2) számozott oldalból áll. Jelen megállapodásban nem szabályozott esetekben az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) és a vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

Budapest, 2014. május 08.

Vk
18

Alatta Pék

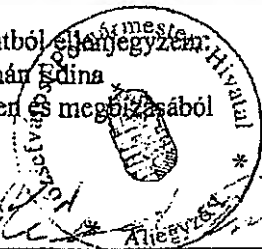


Bérbeadó:
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester

Szilágyi Gábor

Bérlő
Szilágyi Gáborné
egyéni vállalkozó

Jogi szempontból ellenjegyzem:
Rimár Edina
jegyző nevében és megbízásából

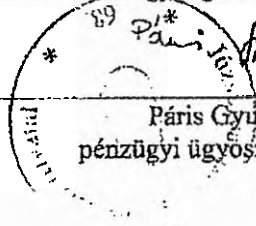


dr. Mészár Erika

dr. Mészár Erika
aljegyző

Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2014. május 08.

Pénzügyileg ellenjegyzem:



Páris Gyuláné
Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető

d.k. 100

*Vh
19*

Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés

határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

Bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006

Statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

Törzskönyvi azonosító: 735715

Adószáma: 15735715-2-42

Képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester,
mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

Szilágyi Gáborné egyéni vállalkozó

születési neve: [REDACTED]

született: [REDACTED]

anyja neve: [REDACTED]

vállalkozói igazolvány száma: ES-093631,

vállalkozói adószáma: 40500212-1-42,

lakcíme: [REDACTED]

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: szerződő felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1. A Budapest VIII. kerület 35123/1 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület Teleki László téri, 7766 m² alapterületű, „piac” megnevezésű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. A bérlő az 1995. május 12-én kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján, bérleti díj fizetése mellett használta a 33. sorszámú, 67 m² alapterületű felépítményt, melyben zöldség és vegyeskereskedés, pékáru üzletkörű kiskereskedelmi tevékenységet folytatott. Bérlő tudomással bír arról, hogy az Önkormányzat a Teleki téri piac bezárásával egyidejűleg ideiglenes piacot nyitott a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca és Karácsony Sándor utca sarkán lévő beépítetlen telekingatlanain. A bérlő részére az ideiglenes piacon konténer üzlethelyiség bérlésére az Önkormányzat lehetőséget biztosított/ vagy igény hiányában nem biztosított.
2. A Teleki téri piacon található felépítményeket a Bérbeadó kiürítette és lebonttatta, tekintettel arra, hogy gazdaságos felújítására nem volt lehetőség. A jelenlegi Teleki téri piac területének egy részén, a 35123/11 hrsz alatt kialakult ingatlanon a Bérbeadó új, korszerű piac épületet építéséről döntött. A Bérlő kijelenti, hogy az új piacra vonatkozó bekerülés jogi és pénzügyi feltételeiről szóló, 191/2011. (IV. 21.) számú, valamint az ezt módosító 291/2011. (VII. 7.) számú képviselő-testületi határozatot, továbbá a 46/2014. (III.05.) számú képviselő-testületi határozatot ismeri, a határozatokról a részletes tájékoztatást megkapta.
3. A szerződő felek 2011. november 7-én egymással előszerződés kötöttek, amelyben kölcsönösen kötelezettséget vállaltak arra, hogy az Önkormányzat a bérlőnek 15 év határozott időtartamra

dr. Kocsis Máté

Vk 20

bérbe ad, a bérlő bérbe vesz az új Teleki téri piacon 1 db 30 m² alapterületű piaci árusító helyiséget alkoholos italt nem árusító büfé-lángosütő üzletkör folytatása céljára, valamint 1 db 40 m² alapterületű piaci árusító helyiséget zöldség-gyümölcs kiskereskedelem üzletkör folytatása céljára az előszerződés és a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) határozatában és a 46/2014. (III.05.) számú határozatában meghatározott lényegi feltételekkel.

4. A szerződő felek megállapodása/közjegyzői jelenlétében történt sorsolás alapján a felépülő új Teleki téri piacon a bérlő E. jelű kereskedelmi blokkban lévő 4. számú üzlethelyiség, valamint H. jelű kereskedelmi blokkban 5. számú üzlethelyiség bérbevételére szerzett jogosultságot az előszerződés feltételei szerint
5. Az épülő piac-csarnok épület szoros műszaki összefüggésben van az üzlethelyiségekkel, és azok belső műszaki kialakításával. Ezen szerkezetek harmonikus, és műszakilag pontos kialakításának érdekében Bérbeadó és a Bérlő szoros együttműködésére van szükség. Jelen bérleti szerződést ezért a szerződő felek már a piac-csarnok épület használatbavételi engedélyének kiadását megelőzően megkötik.

II. Bérleti szerződés

6. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Teleki téren felépülő új piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya az új piac-csarnokban kialakításra kerülő E. jelű kereskedelmi blokkban lévő 4. számú, jelen szerződés 1. sz. mellékletében ábrázolt, bruttó 30 m² alapterületű üzlethelyiség, valamint H. jelű kereskedelmi blokkban lévő 5. számú jelen szerződés 1. sz. mellékletében ábrázolt, bruttó 40 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény).
7. A Bérbeadó Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1440/2011. (X.28.) számú határozatával döntött a Bérlő részére történő bérbeadásáról határozott időre, a 3. számú mellékletként csatolt előszerződés szerint, a Bérlőnek a lebontott Teleki téri piaci helyhasználati/bérleti jogviszonyára tekintettel biztosított cserehelyiségként. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérlő pedig jelen szerződés 1. számú mellékletében részletesen leírt műszaki tartalommal bérletbe veszi a 6. pontban meghatározott bérleményt. Bérlő a bérleti szerződés alapján a 2. számú melléklet szerinti közös helyiségek többi bérlővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérlő kijelenti, hogy az épülő piac-csarnok tervdokumentációját ismeri, a bérlemény birtokbaadásakor elvárt készütségi állapotát, a hivatkozott mellékletben rögzített műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés tárgya építés alatt álló épületben kialakításra kerülő árusító helyiség (üzlet). A szerződő felek megfelelő teljesítésnek elfogadják, ha a megvalósult üzlet alapterülete +/-10%-al eltér az előszerződésben/ bérleti szerződésben meghatározott alapterülettől. Amennyiben a pozitív eltérés az 5%-ot meghaladja, a többletterületre a Bérlő a Képviselő-testület 46/2014. (III.05.) számú határozatával meghatározott 200.000 Ft+ÁFA/m² belépési alapidjat köteles fizetni. 10%-ot meghaladó eltérés csak a szerződő felek erre vonatkozó megállapodása esetén megengedett. A szerződő felek rögzítik, hogy ha a tényleges, birtokbaadáskori bruttó alapterület a szerződésben foglalttól 5%-ot meghaladó eltérést mutat, jelen szerződésben meghatározott bruttó alapterületet, belépési díjat és bérleti díjat ennek figyelembe vételével módosítják.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó kijelölése alapján, helyette és

Vt. 29

a nevében Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemeltetési Szolgálat (a továbbiakban: üzemeltető) jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt a Bérbeadó jogosult.

9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő az E.4. számú bérleményt büfé-lángosütő, a H.5. számú bérleményt zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkörű piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

10. Az üzletek végső kialakításának és engedélyezésének menete:

- a) Szerződő felek rögzítik, hogy a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv üzemszerű működéséhez az alábbi építési munkálatokra került és kerül sor:
 - a1) Piac-csarnok épület építése, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a2) Az üzlethelyiségek építése, a bérleli igények figyelembe vételével, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a3) Az üzlethelyiségek befejező kialakítása a Bérleli beruházásában.
 - a4) Bérleli a gáz MEO átadás-átvételi eljárásához a Bérbeadó által meghatározott időpontban rendelkezésre bocsátja a fogyasztóhelyet.
- b) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 10.a) a2) alpont szerinti munkálatok idején a Bérbeadó és a Bérleli együttműködik, ennek részeként, amennyiben szükséges helyszíni egyeztetéseket szerveznek és tartanak.
- c) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy 10.a) a3) alpont szerinti munkálatok idején, a Bérleli illetve megrendelésük alapján a kivitelezők a Bérbeadó által lehetőséget kapnak a 10.a) a1) és a2) alpont szerinti munkálatok kivitelezőjével egyeztetve, a munkaterületre való belépésre és munkavégzésre.
- d) A Bérleli kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által vállalt 10.a) a1) és a2) alpont szerinti műszaki tartalom előkészítése és megvalósítása során a szükséges, a Bérbeadó által kezdeményezett egyeztetéseken részt vesz, az általa eldöntendő műszaki kérdésekre a Bérbeadó által kért határidőben választ ad, és tudomásul veszi, hogy az általa elfogadott illetve kiválasztott műszaki megoldás módosítására kizárólag a változtatás folytán felmerülő többletköltség azonnali megtérítése esetén van lehetőség.
- e) A Bérbeadó a 10.a) a3) alpont szerinti befejező munkákhoz a Bérleli részére munkaterületet biztosít. A Bérleli tudomásul veszi, hogy a piac-csarnok teljes munkaterületén egyidejűleg több vállalkozó, illetve Bérleli végez/végeztet építési munkát. A Bérleli, illetve a Bérleli megrendelése alapján a munkaterületen dolgozó vállalkozó a Bérbeadó, illetve a 10.a) a1), illetve a2) alpont szerinti befejező munkáit végző kivitelező által kiadott munkaszervezési utasításokat, tűz-, baleset- és vagyónvédelmi előírásokat köteles betartani.
- f) A 8/173983/7/2011 sz. építési engedély alapján elkészülő piac-csarnokra (csarnok és kiszolgáló helyiségek) a használatbavételi engedélyt és a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv működési engedélyét a Bérbeadó szerzi be.
- g) Bérleli kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig a megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt és

Orly

Vh 22

igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlőnek felróható okból az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására.

11. Belépési díj (volt tulajdonosoknak, többletterülettel)

- a) A Bérlő által folytatni kívánt zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkör a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) határozata és 46/2014. (III.05.) határozata szerint a **nyers élelmiszer** kategóriába, a **büfé-lángosütő üzletkörű** piaci árusító helyiség **büfé-falatozó** kategóriába tartozik.
- b) A Bérlőnek az előszerződésnek (3. sz. melléklet) megfelelően belépési díj fizetési kötelezettsége a 3 m² többletterület vonatkozásában keletkezik, ebből a zöldség-gyümölcs üzletre tekintettel 2 m² többlet alapterületre 50.000.-Ft+ÁFA/m², összesen 100.000.-Ft +ÁFA belépési díjat köteles fizetni, a büfé-lángosütő üzletre tekintettel 1 m² többlet alapterületre 100.000.-Ft+ÁFA/m², összesen 100.000.-Ft +ÁFA belépési díjat, mindösszesen 200.000.-Ft + 54.000.-Ft ÁFA, összesen bruttó 254.000.-Ft összegű belépési díjat köteles fizetni az alábbiak szerint:
- c) A bérleti előszerződés megkötése alapján bérlő az előszerződéskor hatályos ÁFA kulccsal számított bruttó belépési díj 5 %-át, **12.500.-Ft**-ot megfizette, foglaló jogcímén az Önkormányzatnak. Szerződő felek a foglaló jogi természetét ismerik. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, ill. a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, az adott foglaló visszajár.
- d.) A bérlő a belépési díj 15 %-át, 38.100 Ft-ot, és a c) pont szerinti 5 %-ra eső ÁFA különbözetet, 200.- Ft-ot, összesen **38.300.-Ft**-ot az új bérleti szerződés megkötését követően, a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni az Önkormányzat **14100309-10213949-01000006** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
- e) A bérlő a belépési díjból fennmaradó 80 %-ot, **203.200-Ft**-ot a helyiség birtokba vételét követő 3 éven belül, 36 havi – havonta **5.644.-Ft**-os egyenlő - részletekben, tárgyó 15. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat **14100309-10213949-01000006** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. Az első részletet a birtokbavételt követő hó 15. napjáig köteles megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén külön felhívás nélkül is részletfizetési lehetőségét elveszti, és a teljes hátralévő belépési díj összege egyösszegben esedékessé válik.

12. Óvadék

A Bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles hat havi egyenlő részletben, a következők szerint. A Bérlő az óvadék első részletét a bérleti szerződés megkötéséig a 11.d) pontban meghatározott számlaszámra köteles befizetni. A Bérlő az óvadék fennmaradó részét minden hó 10. napjáig köteles megfizetni.

Az üzemeltető a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékul szolgál az üzemeltető (mint Bérbeadó helyett és nevében eljáró) részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a

Vh 23

nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. A jelen szerződés megszűnése esetén az óvadék elszámolásra, illetve visszafizetésre kerül.

A Bérbeadó az óvadékot a Bérelő által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a tartozás, illetve kártérítési követelés kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a Bérelő hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérelő köteles az óvadékot a jelen pont szerinti eredeti összegre a Bérbeadó frásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a bérlemény Bérbeadónak történő visszaadását követő 3 napon belül visszajár a Bérelőnek, abban az esetben, ha nem áll fenn semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a bérlemény visszaadásakor a Bérelőnek a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van a tartozást a Bérbeadó az óvadékösszegéből levonhatja.

13. A bérleti szerződés időtartama

A Bérbeadó a 6. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a Bérelőnek. A határozott idő lejártát követően a Bérelőt előbérleti jog illeti meg, amennyiben előbérleti jogával él, belépési díjat fizetnie nem kell.

14. A bérleti szerződés határidői

- a) A bérleti jogviszony kezdete: a bérlemény 10.a) a3) alpont szerinti építési terület átadása a Bérelő részére, valamint a Bérelő építési területre történő birtokba lépése – ami nem minősül jelen bérleti szerződés 18. pontja szerinti birtokbaadásnak.
- b) A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: 2014. április 01. napja
- c) A bérleti jogviszony vége: a bérleti szerződés a szerződő felek által történő aláírásától számított 15 év.

15. A bérleti díj

- a) Az E.4. jelű üzlethelyiségre a szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **2.500.- Ft/hó/bruttó m² + ÁFA**, a 30 m² üzlethelyiség bruttó alapterület (1. sz melléklet) figyelembevételével összesen **75.000 Ft/hó + Áfa**, azaz Hetvenötezer forint/hó + Áfa összegben határozzák meg
- b) A H.5. jelű üzlethelyiségre a szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **1.300.- Ft/hó/bruttó m² + ÁFA**, a 40 m² üzlethelyiség bruttó alapterület (1. sz melléklet) figyelembevételével összesen **52.000 Ft/hó + Áfa**, azaz Ötvenkettőezer forint/hó + Áfa összegben határozzák meg.
- c) A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2016. január hónap**. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.
- d) A Bérelő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában **14100309-10213949-01000006**. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt. A Bérelőt a bérleti díj az 14.b) pontban szereplő időponttól terheli. A Bérelő a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát

dg

VH 24

valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra, vagy a pénztárába készpénzben befizetésre kerül. Amennyiben a Bérelő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

16. A Bérelő egyéb fizetési kötelezettségei

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén megállapodnak abban, hogy Bérelőnek az üzemeltetési díjat nem kell fizetniük. A Bérelőnek a bérleti díjon felül a Bérbeadó Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámolt elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Bérelő által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítás díját kell megfizetni.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy az egyéb fizetési kötelezettségek mértékét az egyes szolgáltatói árváltozások, és a Képviselő-testület évi felülvizsgálata alapján állapítja meg.

- b) Az egyéb fizetési kötelezettségeket a Bérbeadó számlázza a Bérelő felé, azt a Bérelőnek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

17. A díj fizetéssel kapcsolatos rendelkezések

- a) A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait jelen szerződésből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából nyilvántartsa.
- b) A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj és a jelen szerződés szerinti bármilyen díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.
- c) A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj és jelen szerinti szerinti bármilyen díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

18. Birtokbaadás

- a) A Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérelő a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A szerződő felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.
- b) A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérelőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérelő tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérelő e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átvállalhatja.

Vh 25

III. Bérelő egyéb jogai és kötelezettségei

19. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 9. pontban megjelölt üzletkörű tevékenységek végzése céljából veszi igénybe. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki Téri Piac része, az üzemeltető által kiadott piac házirendjének és, a piac nyitvatartási idejének betartására köteles. A Bérelő jogosult – és tekintettel a létesítmény piac jellegére - köteles a bérlemény üzletkörének megfelelő használatára:

Akadályoztatás esetén köteles a piac üzemeltetőjének az akadályoztatás várható időtartamát bejelenteni. Amennyiben a bérleményt a Bérelő 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérelő köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérelő ezen hozzájárulás nélkül bérleményét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A Bérelő tudomásul veszi, hogy bérleti és a jelen szerződés szerinti egyéb díj és üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét a bérlemény esetleges zárva tartása nem érinti. A Bérelő a piac hivatalos nyitvatartási ideje alatt köteles bérleményét nyitva tartani. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a zárást előkészítő takarítást illetve elpakolást a nyitva tartási időben a zárást megelőző legfeljebb 1 órával kezdheti meg.

20. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérelő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a további használatba, albérletbe adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szervezetében, vagy egyéb okból, olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tényről a használatba, albérletbe adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérelővel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1). bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

21. Bérelő vállalja, hogy ha a Bérbeadó kezdeményezi mellékvizorás számlázási szerződés létrehozását a víz és csatorna szolgáltatás vonatkozásában, együttműködik a szerződések előkészítésében és 8 napon belül kezdeményezi a mellékvizóra nevére történő átírását és a szerződés megkötését a Bérbeadó felé 30 napon belül igazolja. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben gázszolgáltatás igénybevétele az üzletkörére tekintettel szükséges, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató) a szolgáltatási szerződés megkötését maga köteles intézni, és a szerződés létrejöttét megkötésétől számított 30 napon belül a Bérbeadó felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és – ha a szolgáltatást nem a Bérbeadó számlázza, a Bérelőnek a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a szerződéskötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

22

Vh

26

A Bérő vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 14. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

22. A Bérő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A Bérő köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérő köteles. Ettől a szerződő felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A Bérő tudomásul veszi, hogy az épületben levő többi bérő, valamint a piac működésének zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérő, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérő, és a vásárlóközönség nyugalma vagy munkáját zavarja.

A Bérő a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges, a bérbeadói hozzájárulásban engedélyezett gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

23. A Bérő tulajdonában álló, a bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkra a Bérő köteles biztosítást kötni, és a biztosítási kötvényt köteles a bérleti szerződés megkötését követő 90 napon belül a Bérbeadónak/üzemeltetőnek bemutatni és gyomólati példányt átadni.

24. A Bérő saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- c) a bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- d) a bérleményben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- e) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
- f) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni,
- h) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

VK

25. A Bérló a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérló kötelessége.

A Bérló tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően a Bérbeadóval előzetesen történt írásos megállapodás alapján van helye.

A Bérló értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérló értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnését követően és csak akkor köteles, illetve csak abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérló részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó írásban hozzájárult, és a szerződő felek az értéknövelő beruházás értékének megtérítéséről írásban kifejezetten megállapodtak. Megtérítésnek megállapodás esetén is csak az idegen ingatlanban végzett beruházásra elszámolható amortizációval csökkentett érték tekintetében lehet helye.

26. Bérló bérleményének portálján - a portál síkjában - a égtábláját jogosult elhelyezni. A Bérló tudomásul veszi, hogy a Teleki Téri Piac külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
27. A Bérló kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott hatályos cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

Bérló a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a Bérló felel.

Az értesítéseket a szerződő feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postai úton. A szerződő felek rögzítik, amennyiben a Bérló a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert címre küldött leveleket a Bérló által kézhezvettnek kell tekinteni.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, vagy az „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „ismeretlen helyre költözött”, „ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza, az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

28. A Bérelő a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

IV. A bérleti jogviszony megszűnése

29. A bérleti jogviszony a 14. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart.

30. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a szerződő felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a bérlemény megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a Bérelő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) határozott időre szóló szerződésben meghatározott idő elteltével;
- g) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a Teleki Téri Piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik;
- i). a gazdálkodó szervezet Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérelőnek a bérleményben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérelő visszaadta;
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya bármi ok miatt megszűnt;
- l) jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

31. Felmondás

- a) A határozott idő alatt a Bérbeadó kizárólag a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének vonatkozó önkormányzati rendeletében a határozott idejű bérleti szerződések felmondására meghatározott esetekben jogosult.
- b) A határozott idő alatt a Bérelő jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.

32. A szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a) Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérelőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a határidő eredménytelen elteltét követően írásban felmondással élhet.
- b) Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

Vh
29

- c) Ha a Bérelő magatartása szolgálja a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérletről – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. Amennyiben a bérelő a felszólítás alapjául szolgáló magatartást tovább folytatja, bérbeadó a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban közli Bérlelővel.
- d) A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e) A felmondás az a) és b) pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c) és d) pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
33. A 32. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel Bérbeadó rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor is, ha a Bérlelő
- a) a bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg, vagy az engedélyek visszavonása, lejártá követően a szükséges engedélyek hiányában folytatja a tevékenységet,
- b) a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c) a Bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d) a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül mellékvízmérő órára nem köt saját nevére szolgáltatási szerződést, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - közműszolgáltatás szolgáltatási szerződését, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Továbbá megghiúsítja, illetve akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató – vagy közvetített szolgáltatás esetén - a Bérbeadó által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) a befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az óvadék a jelen szerződés szerinti eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) a bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, illetve a kárt a Bérbeadónak nem téríti meg.

- h) a Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
 - i) a bérleményben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést; továbbá a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély/bejelentés nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát.
 - j) a bérleményt oly módon használja, illetve a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely a Teleki Téri Piac területén a másik bérlőt és a vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
 - k) a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
 - l) nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, a kötvényt a Bérbeadónak a szerződésben meghatározott határidőn belül nem mutatja be, másolatban nem adja át, és mindezt a Bérbeadó felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
 - m) a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be.
 - n) a székhelyében, vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásbejelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak.
 - o) nem engedi be a Bérbeadó képviselőjét (üzemeltetőt) a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében akadályozza.
 - p) a Bérelő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérelő már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
 - q) esedékessé vált belépési díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.
 - r) a jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségek megszegése esetében.
34. A Bérelő rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.
35. A bérleti jogviszony egyebekben a 39. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
36. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének eredeti állapotban átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvevőt és helységleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a bérbeadó illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig.

Vh
34

37. Ha a bérlemény korábban a Bérelő székhelyként vagy telephelyként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérelő köteles azt törölni.
38. A Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Bérelő kártérítésre abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
39. A Bérbeadó és a Bérelő jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó közös szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet, valamint a piacokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései irányadók.
40. Szerződő felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

41. Közokiratban történő kötelezettségvállalás

A Bérelő kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérelő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.

A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

A szerződő felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, illetve a ténytanúsítványt elkészítse.

A szerződő felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérelőt terhelik.

42. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződés megkötését követően a légtechnika Bérelő általi kiépítéséről bérbeszámítási megállapodást kötnek egymással.
43. A jelen bérleti szerződés szerződő felek általi aláírásának napján lép hatályba.
44. A jelen bérleti szerződés megkötésével a szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

45. A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
46. A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Bérló cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.
47. Jelen szerződés 14 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a szerződő felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

1. melléklet: bérlemény átadás kori műszaki leírása
2. melléklet: közös használatú helyiségek
3. Előszerződés

Kelt: Budapest, 2014. március hó¹⁴..... nap

.....
Bérbeadó
 Budapest Főváros VIII. kerület
 Józsefvárosi Önkormányzat
 képviselőségében
 dr. Kocsis Máté
 polgármester

.....
Szilágyi Gábor
 Bérló

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Rimán Edina
 jegyző
 nevében és megbízással

.....
 dr. Mészáros Erika
 aljegyző / jegyző
 2014. MÁRC 13.

Ellenjegyzem,
[Handwritten Signature]

Csabáné dr. Sándi Kiára
 ügyvéd
 1021 Budapest
 Furulya u. 5. /15.

Fedezet: *Fedezetet nem igényel*

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
 Páris Gyuláné
 pénzügyi ügyosztályvezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal
 * 68 *

[Handwritten mark]

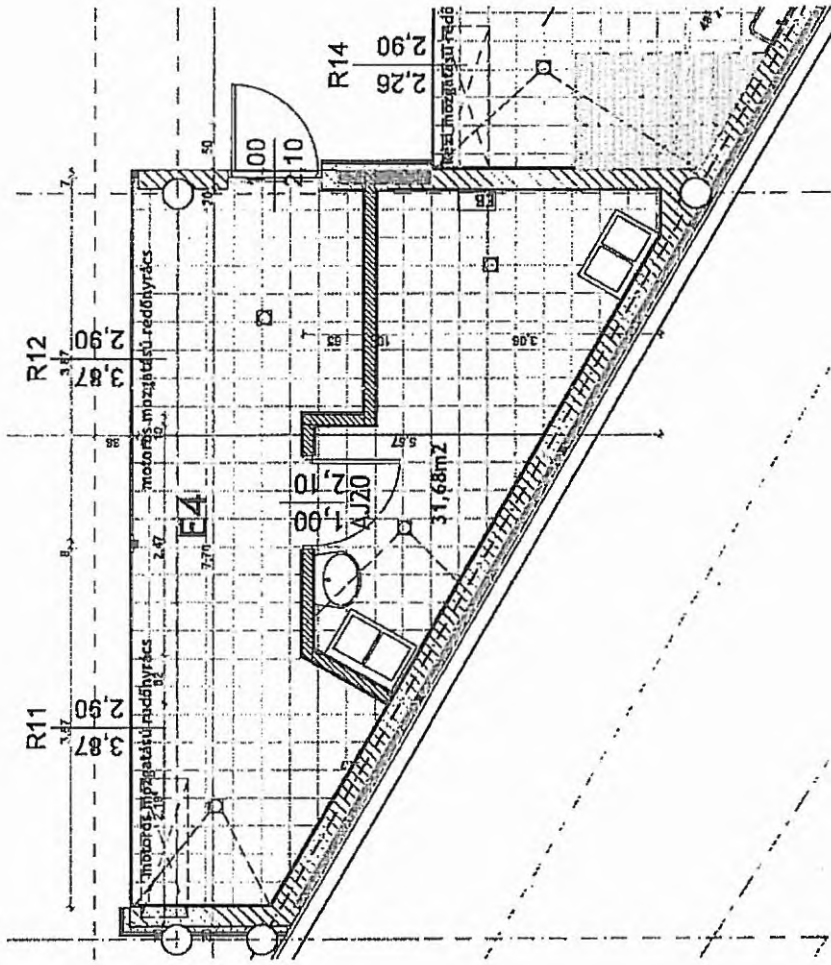
[Handwritten mark]

Jelmagyarázat:

- ZZ mészhomok (al)
- ▣ ásványzilas Miniretegtés
- ▣ padlószőnyeg
- acél orsó
- ⊖ cserepe burkolat
- ▣ központi elektromos előszoba
- EB Gázt, elektromos előszobaként
- ⊖ a tényleg ezen a területen létező építményeket
- ⊖ Klima, aggregát fogadó szerkezete

Műszaki tulajdonságok
 válogatás (térbeli feladat): -természetes és mesterséges
 üléshőelvezés követelmény 300 lx
 szellőzés:természetes és mesterséges (mennyezeti szellőzővel)

Az üzlet elektromos beállítás
 üzletenként 2-3 soros mélynyag kiselosztó saját
 főkapcsolóval, költségmegtakarító fogyasztásmérővel és
 áramvédő kapcsolóval.













































E4 üzlet büfé és lángossütő	
Dátum: 2014. 03. 11.	Tervező: Bétfel szerződés 1. sz. melléklet
Tervező: TELEK PÁLC	Projekt: 1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
Proj. ÜZLETERV TERVE	Méret: A1 1:50
Építési költségkalkuláció: 1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	Építési költségkalkuláció: 1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11
1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11	1014. BUDAPEST, TELERI LÁSDÓ TER. NYEL: 3712/11



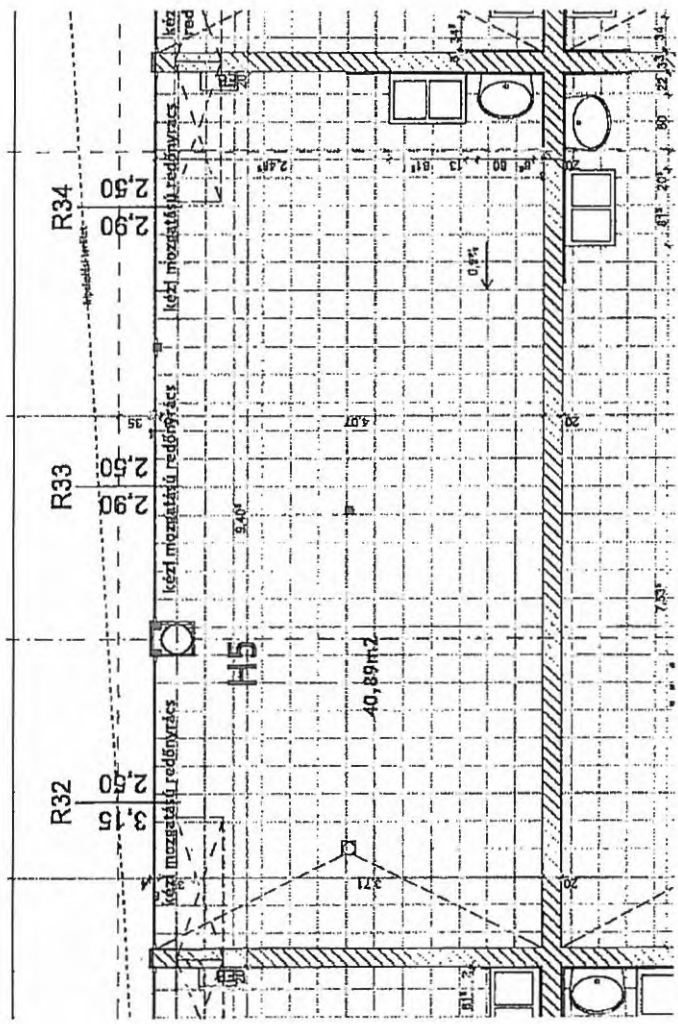
Vk34

Jelmagyarázat:

-  mászatmók fal
-  átvényezés: hőszigetelés
-  padlószigetelő
-  acél esztrop
-  csomóp. burkolat
-  központi elektromos elosztószekrény
-  üzlet elektromos elosztószekrény
-  a hőszigetelés a tetőn a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon
-  a hőszigetelés a falon

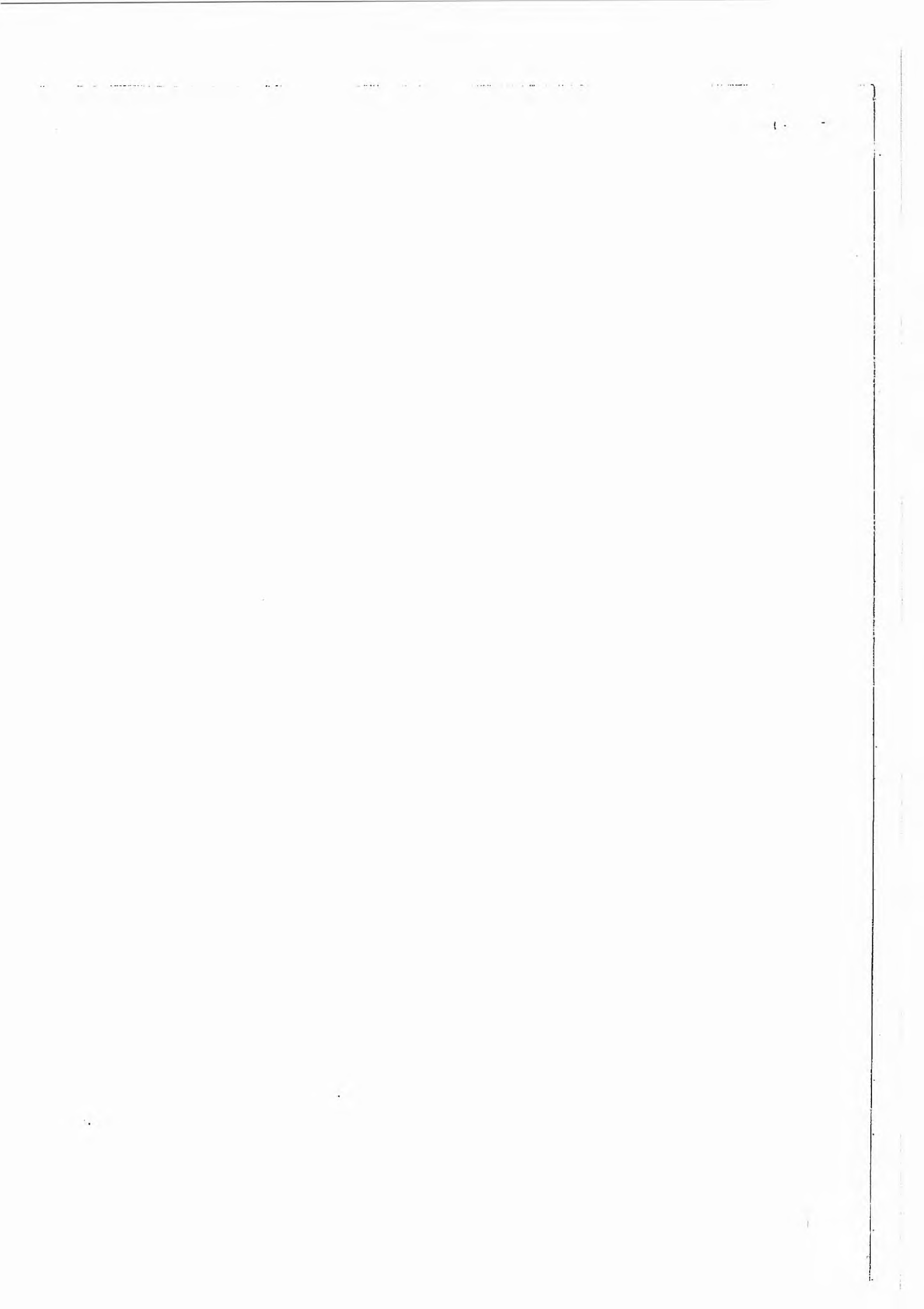
Műszaki tulajdonságok
világítás (belső feladat): természetes és mesterséges
Dieléktromos vezetőképesség 300 lx
szellőztetés (mennyzeti szellőzővel)

Az üzlet elektromos beállítás
Üzletként 2-3 soros műanyag kiválasztó saját
fűkapcsolóval, költségmegosztó fogyasztásmérővel és
áramvédő kapcsolóval.



H5 üzlet zöldség gyümölcs kiskereskedés	
Dátum: 2014. 03. 11.	
Tervező: Bartók Szabolcs 1. sz. melléklet	
Építő: TELEKI PAC	
Helyszín: TOPA, BUDAPEST, TELEKI LÁSZLÓ TER. HÍRES: 3332/11	
Név: ÜZLETEK TERVE	
Készítők: BA 1110	
B-tartók: Budapest Közvetkező Öbalmányi 1022 Budapest Baross u. 61-67.	
Tervező: BA 1110 1121	
Építészeti leírás: Működési terv ÉRT 13-04/17	
Építési engedély: F-P/14/000000000	
Fényképek, ábrák, felmérések Képezés: Budapesti Építészeti Akadémia	
Projektvezető: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
Számítások: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
Építészeti leírás: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
Technikai leírás: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
Tervezési leírás: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
Tervezési leírás: Tóth Péter, Tóth Péter, Tóth Péter	
BA 1110	

Handwritten signature or initials in blue ink.



**Bérelti előszerződés és
Megállapodás a Teleki téri Élelmiszerpiaccal kapcsolatos egyes kérdésekről**

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15508009-2-42, statisztikai törzsszáma: 15508009-7511-321-01, képviselőjében dr. Kocsis Máté polgármester), a továbbiakban: Önkormányzat (ingatlan tulajdonos, leendő bérbeadó),
másrészről

Szilágyi Gáborné egyéni vállalkozó (születési neve: [REDAKT], született [REDAKT] [REDAKT]-én., anyja neve: [REDAKT] [REDAKT] vállalkozói igazolvány száma: ES-093631, vállalkozói adószáma: 40500212-1-42, lakcíme: [REDAKT] [REDAKT] u. [REDAKT] szám alatti lakos), mint felépítmény-tulajdonos helyhasználó és leendő bérlő között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Előzmények

1. A Budapest VIII. kerület 35123/1 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület Teleki László téri, 7766 m² alapterületű, „piac” megnevezésű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. A földrészleten a helyhasználó az 1995. május 12-én kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján, bérelti díj fizetése mellett használta a 33. sorszámu, a helyhasználati engedély szerint 71 m², az értébecslés szerint valójában 67 m² alapterületű felépítményt, zöldség és vegyeskereskedés, valamint pékáru üzletkörrrel.
2. A felek rögzítik, hogy a felépítményt a helyhasználó jogelődje építette. A helyhasználó a felépítményt az AGÓRA Zöldség-Gyümölcs Kereskedelmi és Élelmiszeripari Részvénytársaság eladótól, az 1995. március 29-én kelt adásvételi szerződéssel szerezte. A felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nincs önálló ingatlanként nyilvántartva, a helyhasználó által kötött adásvételi szerződés az ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdoni viszonyokban változást nem eredményezett.
3. A felek egyező véleménye szerint a piac hosszú évek óta teljes rekonstrukcióra szorul, mivel a mai követelményeknek nem felel meg. Az Önkormányzat tájékoztatta a helyhasználót, hogy Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat PH Hatósági Iroda Hatósági Csoportja K/29236/2/2011/VII. ügyszámú határozatának rendelkező részében a Teleki téri piac működését 2011. július 31-ig engedélyezte. A határozat szerint fenti határidőt követően a Teleki téri piac jelenlegi formájában nem üzemelhet. Erre tekintettel az Önkormányzat a piac üzemeltetésével megbízott szervezet útján a helyhasználó helyhasználati engedélyeit a Ptk. 431. §-a alapján, 2011. július 31-i hatállyal írásban felmondta, rögzítve azt is, hogy a helyhasználat a fent hivatkozott hatósági határozat folytán a jogszabály erejénél fogva is megszűnik.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]
36

Helyhasználó kijelenti, hogy a hatósági határozat tartalmát, és az emiatt szükségessé vált felmondást tudomásul vette.

4. Helyhasználó tudomással bír arról, hogy az Önkormányzat a Teleki téri piac bezárásával egyidejűleg ideiglenes piacot nyit a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca és Karácsony Sándor utca sarkán lévő beépítetlen telekingatlanain. A helyhasználó úgy nyilatkozott, hogy az ideiglenes piacon nem kíván jelen lenni.
5. A Teleki téri piacon található felépítményeket az Önkormányzat kiüríti és lebontatja, tekintettel arra, hogy jelenlegi formájában gazdaságos felújítására nincs lehetőség. A jelenlegi Teleki téri piac területének egy részén, a 35123/11 hrsz alatt kialakult ingatlanon az Önkormányzat új, korszerű piac épület építéséről döntött. A helyhasználó kijelenti, hogy az új piacra vonatkozó bekerülés jogi és pénzügyi feltételeiről szóló, 191/2011. (IV. 21.) számú, valamint az ezt módosító 291/2011. (VII. 7.) számú Képviselő-testületi határozatot ismeri, a határozatról a részletes tájékoztatást megkapta.

Előszervezés

6. A helyhasználó mindezek ismeretében úgy nyilatkozik, hogy a felépülő új piacon zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkör folytatása céljára egy 40 m² alapterületű üzletet, valamint büfé - lángossütő üzletkör folytatása céljára egy 30 m² alapterületű üzletet (2 db, összesen 70 m² alapterületű helyiséget) kíván bérelni, élve a fent hivatkozott 291/2011.(VII.7). számú Képviselő-testületi határozat 3.2.2. pontjának második bekezdésében meghatározott lehetőséggel. Eszerint az Önkormányzat az igazolt felépítmény-tulajdonos helyhasználók részére a régi piacon lévő felépítményük nettó alapterülete erejéig belépési díj-fizetési kötelezettség nélkül biztosít cserehelyiség-bérelési lehetőséget az új piacon. Tekintettel arra, hogy az új piacon igényelt üzlethelyiségek együttes alapterülete 3 m²-rel nagyobb, mint a helyhasználó felépítményének tényleges alapterülete, a különbözetre vonatkozóan a helyhasználó a hivatkozott testületi határozat 3.2.2. pontjának első bekezdése szerinti - üzletkörtől függő - kedvezményes belépési díj-fizetési kötelezettség terheli, az alábbiak szerint:
 - büfé, falatozó üzemeltetés 50 %
 - nyers élelmiszer árusítás 75 %
 A felek a zöldség-gyümölcs üzletre 2 m² többletterületet, a büfé-lángossütő üzletre 1 m² többletterületet számolnak el.
7. Az Önkormányzat úgy nyilatkozik, hogy a felépítésre kerülő új Teleki téri piacon cserehelyiségként egy 40 m² alapterületű, zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkörű, valamint egy 30 m² alapterületű, büfé-lángossütő üzletkörű piaci árusító helyiséget (2 db, összesen 70 m² alapterületű helyiséget) bérbe kíván adni a helyhasználónak az új piac felépülését követően.
8. Az Önkormányzat tájékoztatja a helyhasználót, hogy jelenleg a piac tervezése van folyamatban, a tervezett ütemezés szerint az új piaccépület várható átadási határideje

Sabin

1/2
37

2012. szeptember hónapban lesz. Az Önkormányzat a rajta kívülálló okból bekövetkezett késedelem esetén az ok megjelölésével jogosult póthatáridőt vállalni.

9. A szerződő felek jelen előszerződéssel kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy az új piac használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül, várhatóan 2012. szeptember 30. napjáig az Önkormányzat a helyhasználonak 15 év határozott időtartamra bérbe ad, a helyhasználó bérbe vesz az új Teleki téri piacon egy 40 m² alapterületű, zöldség-gyümölcs kiskereskedés üzletkörű piaci árusító helyiséget, valamint egy 30 m² alapterületű, büfé-lángossütő üzletkörű piaci árusító helyiséget (kettő, összesen 70 m² alapterületű helyiséget) a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) határozatában meghatározott lényegi feltételekkel, melyek a következők:

- helyhasználó az új piacon versenyeztetési eljárás nélkül köthet bérleti szerződést, mivel az új piaci bérlemények cserehelyiségnek minősülnek,
- amennyiben a helyiségek határozott idejű bérleti szerződése lejár, és azokat a helyhasználó a bérleti szerződés lejártát követően tovább akarja bérelni, az Önkormányzat előbérleti jogot biztosít és a helyhasználonak nem kell újbóli belépési díjat fizetnie,
- a helyhasználó jogosult a cserehelyiségekre vonatkozó bérleti jogát átruházni, és az üzleteket albérletbe adni. E lehetőségek az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló és az Önkormányzatnak a piacra vonatkozó mindenkor hatályos rendelete szerint, a bérbeadó hozzájárulása esetén gyakorolhatók,
- a Képviselő-testület a 291/2011.(VII.7.) számú határozata 2. pontjában meghatározta az új piacon a piac megnyitásakor alkalmazásra kerülő bérleti díjakat.

10. A helyhasználó a jelenlegi felépítményénél összesen 3 m²-rel több alapterületet kap az új piacon, ezért a különbözetet a felek az alábbiak szerint számolják el:

A helyhasználó

- a zöldség-gyümölcs üzletre tekintettel 2 m² többlet-alapterületre 50.000.- Ft+ÁFA/m², összesen 100.000.-Ft + ÁFA belépési díjat,
- a büfé-lángossütő üzletre 1 m² többletterületre 100.000.-Ft + ÁFA/m², összesen 100.000.-Ft + ÁFA összegű kedvezményes belépési díjat köteles fizetni.

A helyhasználó a két üzletre összesen bruttó 250.000.-Ft, azaz bruttó kétszázötvenezer Forint összegű belépési díjat köteles fizetni.

11. A kedvezményes belépési díj megfizetése az alábbi ütemezés szerint történik:

- jelen előszerződés megkötésének napján bérlő köteles a belépési díj 5 %-át, 12.500.- Ft-ot megfizetni foglалó jogcímén az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett;

Olgy

Vh 38

14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. Szerződő felek a foglaló jogi természetét ismerik. A teljesítés megghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, ill. a kapott foglaló kétszeres összegét köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződés megghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, az adott foglaló visszajár.

- a bérlő a belépési díj 15 %-át, 37.500.-Ft-ot az új bérleti szerződés megkötését követően, a bérlemények birtokbaadásának napján köteles megfizetni az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett; 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.

-a bérlő a belépési díjból fennmaradó 80 %-ot, 200.000.-Ft-ot a helyiségek birtokba vételét követő 1 éven belül, 12 havi - 11 hónapig havi 16.666.-Ft-os, az utolsó hónapban 16.674.-Ft összegű - részletekben, tárgyható 10. napjáig köteles megfizetni az Önkormányzat Volksbank Zrt-nél vezetett; 14100309-10213949-01000006 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek. A felek a késedelmes teljesítés jogkövetkezményeit (késedelmi kamat, bérleti szerződés felmondása) a bérleti szerződésben határozzák meg.

12. Jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi az új piac programterve, valamint a bérleti szerződés megkötésekor átadásra kerülő árusító helyiség átadáskori készülségét rögzítő műszaki leírás.
13. A felek rögzítik, hogy az előszerződés tárgyai jövőben felépítendő épületben kialakításra kerülő árusító helyiségek (üzletek). A felek megfelelő teljesítésnek elfogadják, ha a megvalósult üzletek alapterülete $\pm 10\%$ -al eltér az előszerződésben meghatározott alapterülettől. Amennyiben a pozitív eltérés az 5 %-ot meghaladja, a felek a különbséget tekintetében egymással elszámolnak, a Képviselő-testület 291/2011.(VII.07.) számú határozatának 3. pontjában meghatározott m²-re eső belépési alapdíjak alapulvételével. 10 %-ot meghaladó eltérés csak a felek erre vonatkozó megállapodása esetén megengedett.
14. A felek rögzítik, hogy az új piac épületében kialakításra kerülő egyes üzletek épületen belüli konkrét helye még nem ismert. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a belső kialakítás terveit egyeztetni a bezárásra kerülő Teleki piac azon helyhasználóival és bérlőivel, akik az új piaci elhelyezésre az Önkormányzattal előszerződést kötöttek. Az előszerződéssel rendelkező helyhasználók és bérlők az egyes üzletkörökre kijelölt új piaci helyek közül a szabad helyek külső személyek részére történő pályáztatása előtt választhatnak, több azonos típusú üzlet esetén egymással megállapodhatnak, megállapodás hiányában közjegyző jelenlétében közöttük sorsolás útján kerülnek az üzlethelyiségek elosztásra.

Sz-

Vh

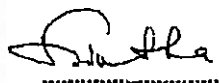
Egyéb megállapodások

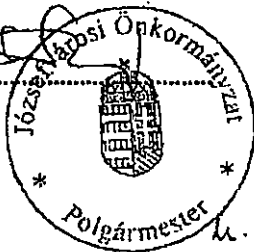
15. A felek rögzítik, hogy az 1. pontban meghatározott felépítmény birtokbavétele és lebontása már megtörtént. A helyhasználók jelen megállapodás aláírását megelőzően kötelesek igazolni, hogy közüzemi díj-tartozásuk, ill. bérleti és üzemeltetési díj - tartozásuk a birtokbaadáskor nem volt.
16. A felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen, új piacon történő helyiségek bérbeadására vállalt előszerződéses kötelezettségek teljesítésén kívül az 1. pontban meghatározott felépítménnyel kapcsolatban egymással szemben semmilyen további követelést nem támasztanak.
17. Jelen előszerződés megkötéséhez az Önkormányzat Városüzemeltetési és Pénzügyi Bizottsága 1440/2011. (IX. 28.) számú határozatával hozzájárult.
18. Jelen előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk, a Józsefvárosi Önkormányzat 17/2005. (IV. 20.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

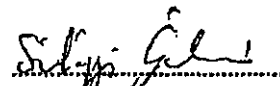
Jelen megállapodást a felek aláírásra jogosult képviselői elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. november 07.

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat bérbeadó képviseletében


dr. Kocsis Máté
polgármester




Szilágyi Gaborné
egyéni vállalkozó
felépítmény-tulajdonos
helyhasználó
leendő bérlő

Ellenjegyzem:


dr. Mészáros Erika
Jegyzőt helyettesítő aljegyző

Fedeleltek nem igényel

Vh
40

