

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

1. 5.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. február 16-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac I jelű 1. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához 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 bérleti jogának átruházásához (Caffe Marzza Bt.)
2. számú melléklet: kérelem nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termék-körnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatásához (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)
3. számú melléklet: nyilatkozat bérleti díj, óvadék, szerződéskötési díj megfizetéséről, közjegyzői okirat aláírásáról (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)
4. számú melléklet: cégkivonat (Caffe Marzza Bt.)
5. számú melléklet: cégkivonat (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)
6. számú melléklet: bérleti szerződés tervezet (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki Téri Piacon található I/1 jelű kereskedelmi egység bérlője 2018. szeptember 14-től határozatlan időtartamra a Caffe Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 1172 Budapest, Besenyszög utca 67.; cégjegyzékszám: 01-06-743869; adószám: 21066641-2-42; képviselő neve: Tokodi Dóra ügyvezető).

Az I/1 jelű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 50.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő bruttó 190.500,- Ft összegű óvadékot fizetett meg az Önkormányzat részére. A bérlő a helyiségben egyéb élelmiszer üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytat, bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2022. január 18. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja ruházni Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42) részére és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) vállalta az I/1 jelű kereskedelmi egység tekintetében a bérleti díj, az óvadék és a szerződéskötési díj megfizetését, 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. Átvevő nyilatkozatában vállalta (2. számú melléklet), hogy amennyiben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság kérelmét pozitívan bírálja el, kizárólag nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni. Az Átvevő a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

A Teleki téri Piac bérleti díjairól szóló 257/2015. (XII. 13.) számú Képviselő-testületi határozat 6. pontja alapján a nyers élelmiszer üzletkörnek megfelelő havi bérleti díj mértéke 1.300,- Ft/hó + Áfa, a 20 m² alapterületű helyiség esetében 26.000,- Ft/hó + Áfa.

A Helyiségrendelet 19. § (1)-(2) bekezdéseinek értelmében a bérleti jog átruházásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt. A Helyiségrendelet 21. § (1) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A díj mértéke határozatlan idejű szerződés esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, határozott idejű szerződés esetén pedig a bérleti jogviszonyból még hátralevő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A szerződéskötési díj a bérlőnek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni. A szerződéskötési díj mérsékléséről és elengedéséről a hatáskörrel rendelkező bizottság jogosult dönteni.

Jelen bérleti jog átruházása kapcsán az Átvevő által fizetendő szerződéskötési díj 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 156.000,- Ft + ÁFA (bruttó 198.120,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérlő és az Önkormányzat közötti jogviszony 2018. évben jött létre, határozatlan időre.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulása esetén Kuti Sándor egyéni vállalkozó részére a Caffè Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság bérleti jogviszonyának – nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő célra történő hasznosítással – főbb tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszony átruházására, határozatlan időtartamra. A Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata értelmében az új bérlő által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért az újonnan létesítendő bérleti jogviszony esetében 1300+ÁFA Ft/nm, azaz a 20 nm-es üzlethelyiség esetén 26.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra. Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak (99.060,- Ft) megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles. Az Átvevőnek a bérleti díjon felül csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Átvevő által leadott és üzemeltető által nyilvántartott mennyisége utáni szállítási díját kell megfizetni.

A Bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett bruttó 190.500,- Ft összegű óvadék visszajár. Amennyiben a bérlőnek a bérleti jog átruházásáig díjtartozása merülne fel, annak megfizetését vállalnia kell, a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulás kizárólag ebben az esetben lép hatályba.

II. A betérjesztés indoka

Az üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az I/1 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása Kuti Sándor egyéni vállalkozó részére. A Bérlőnek az általa befizetett bruttó 190.500,- Ft összegű óvadék visszajár.



Az óvadék visszafizetése az Önkormányzat erre a célra szolgáló pénzforgalmi számlájáról történő visszautalással teljesítendő, előirányzati fedezetet nem igényel. Az üzlethelyiség bérleti jogának átruházásával az Önkormányzat 156.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 198.120,- Ft (szerződéskötési díj) többlet bevételre tesz szert.

A csökkenő bérleti díj bevétel az Önkormányzatnak kieső bérleti díj bevételt jelent.

A bérleti jog átruházásával alacsonyabb összegű, de folyamatos bevétel keletkezik. A kérelem elutasítása esetén a helyiséget pályázat útján lehet ismételten bérbeadni. A pályázat esetében a bérleti díj mértéke a tevékenységi körnek megfelelően alakul, de az Önkormányzat eszik a szerződéskötési díj bevételtől.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

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. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

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 14. § (2) bekezdés alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles a bérbeadónak 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni.

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) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,



- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

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 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Helyiségrendelet 21. § (3) bekezdése szerint a bérleti jog átruházása esetén a bérleti szerződés megkötéséig az eredeti bérlő felel a helyiségbérlettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Teleki téri Piac bérleti díjairól szóló 257/2015. (XII. 13.) számú Képviselő-testületi határozat 6. pontja alapján a nyers élelmiszer üzletkörnek megfelelő havi bérleti díj mértéke 1.300,- Ft/hó + Áfa.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

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

az Új Teleki téri Piac I jelű 1. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról

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


- 1.) hozzájárul a Caffè Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 1172 Budapest, Besenyszög utca 67.; cégjegyzékszám: 01-06-743869; adószám: 21066641-2-42; képviselő neve: Tokodi Dóra ügyvezető) bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, I/1 jelzésű, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42) részére történő átruházásához, az alábbi feltételekkel:



- a.) nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység céljára,
- b.) határozatlan időtartamra,
- c.) a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata értelmében a Kuti Sándor egyéni vállalkozó által folytatni kívánt zöldség-gyümölcs kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, amelyre vonatkozó bérleti díj 1300+ÁFA Ft/nm, így a 20 nm alapterületű kereskedelmi egység esetében átvevőt 26.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 33.020,- Ft/hó összegű bérleti díj terheli,
- d.) továbbá 156.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 198.120,- Ft szerződéskötési díj megfizetésére, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak (bruttó 99.060,- Ft) megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles,
- e.) amennyiben a jelenlegi bérlő (Caffe Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság) részéről további, óvadék összegét meghaladó díjtartozás kerül megállapításra, a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, amennyiben a bérlő által a tartozás megfizetésre kerül,
- 2.) felkéri a polgármestert a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek további feltétele az 1.) pontban meghatározott szerződéskötési díj megfizetése mellett az, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 14. § (2) bekezdése alapján 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetését, valamint a 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását vállalja a leendő bérlő.


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2.) pont esetében 2022. március 31.


Budapest, 2022. február 10.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

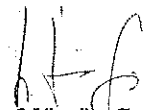
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

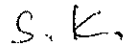
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

KÉRELEM PIACI ÁRUSÍTÓHELY BÉRLETI JOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁHOZ
(ÚJ TELEKI TÉRI PIAC)

Alulírott Tokodi Dóra ügyvezető, a Caffè Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság képviselőjében kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt I/1 jelű üzlethelyiség bérleti jogát át kívánom ruházni Kuti Sándor egyéni vállalkozó részére, és ehhez kérem a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

Az átadni kíván elárusítóhely jele: I/1

Átadó adatai:

Név/Cégnév: Caffè Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

Székhely: 1172 Budapest, Besenyszög utca 67.

Cégjegyzékszám: 01-06-743869

Adószám: 21066641-2-42

Képviselő neve: Tokodi Dóra ügyvezető

Átvevő adatai:

Név/Cégnév: Kuti Sándor egyéni vállalkozó

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

Nyilvántartási szám: 35902704

Adószám: 66550860-2-42

Kelt: Budapest, 2022. január 18.

CAFFÈ MARZZA BT.

1172 Bp., Besenyszög u. 67.

Asz.: 21066641-2-42

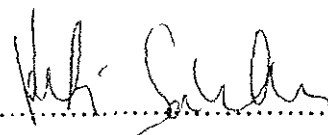
Bankszámlaszám:

10700701-17873203-51100005

Tokodi Dóra ügyvezető

átadó

Caffè Marzza Kereskedelmi és
Szolgáltató Bt.



Kuti Sándor egyéni vállalkozó

átvevő

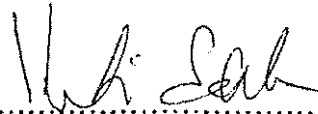
KUTI SÁNDOR EYV.
Nyilv.: 35902704
1102 Bp., Körösi Csoma S. út 9.
Adószám: 66550860-2-42



KÉRELEM

Alulírott Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám: 66550860-2-42), **azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac I/1 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának részemre történő átruházása esetén az üzlethelyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő tevékenységet folytathassak.** Kérelmem pozitív elbírálása esetére vállalom, hogy kizárólag a T. Bizottság által engedélyezett üzlet-, és termékkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.

Budapest, 2022. január 18.



Kuti Sándor egyéni vállalkozó

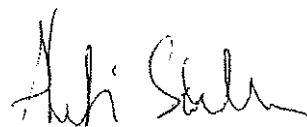
KUTI SÁNDOR
Nyilv. 35902704
1102 Bp., Körösi Csoma S. út 9.
Adószám: 66550860-2-42



NYILATKOZAT

Alulírott Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42) nyilatkozom, hogy az Új Teleki téri Piac I/1 jelű üzlethelyiség bérleti jogának részemre történő átruházása esetén a vonatkozó **bérleti díj, óvadék és szerződéskötési díj megfizetését**, továbbá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (IV.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésében meghatározott **közjegyzői okirat aláírását vállalom**.

Budapest, 2022. január 18.



Kuti Sándor egyéni vállalkozó

KUTI SÁNDOR
35902704
1102 Bp., Körösi Csoma Sándor út 9. (10)
A 66550860-2-42



OPTEN

CAFFE MARZZA Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

1172 Budapest, Besenyszög utca 67.

Céginformációs szám: 01 06 743869

Adószám: 21066641-2-42



Céginformációk 2022. 01. 18-i hatályai**1. Általános adatok**

Céginformációs szám: 01 06 743869 (Hatályos)

Cégforma: Betéti társaság

Alakulás dátuma: 2001.05.15.

Bejegyzés dátuma: 2001.06.06.

2. A cég elnevezése

2/2 **CAFFE MARZZA Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság**

Változás időpontja: 2015.03.14.

Bejegyzés kelte: 2015.04.16.

Hatályos: 2015.03.14. - ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/2 **CAFFE MARZZA Bt.**

Változás időpontja: 2015.03.14.

Bejegyzés kelte: 2015.04.16.

Hatályos: 2015.03.14. - ...

5. A cég székhelye

5/2 **1172 Budapest, Besenyszög utca 67.**

Változás időpontja: 2015.03.14.

Bejegyzés kelte: 2015.04.16.

Hatályos: 2015.03.14. - ...



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

- 8/1 **2001.05.15.**
Hatályos: 2001.06.06. - ...
- 8/2 **2001.08.30.**
Hatályos: 2001.10.03. - ...
- 8/3 **2003.05.05.**
Hatályos: 2003.06.12. - ...
- 8/4 **2008.11.24.**
Bejegyzés kelte: 2008.12.12.
Hatályos: 2008.12.12. - ...
- 8/5 **2013.01.24.**
Bejegyzés kelte: 2013.04.30.
Hatályos: 2013.04.30. - ...
- 8/6 **2015.03.14.**
Bejegyzés kelte: 2015.04.16.
Hatályos: 2015.04.16. - ...



11

9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/93 **9604'08 Fizikai közérzetet javító szolgáltatás** Főtevékenység
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/94 **4613'08 Fa-, építési anyag ügynöki nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/95 **4616'08 Textil, ruházat, lábbeli, bőraru ügynöki nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/96 **4617'08 Élelmiszer, ital, dohányáru ügynöki nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/97 **4618'08 Egyéb termék ügynöki nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/98 **4622'08 Dísznövány nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/99 **4635'08 Dohányáru nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/100 **4639'08 Élelmiszer, ital, dohányáru vegyes nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/101 **4725'08 Ital-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/102 **4726'08 Dohányáru-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/103 **4771'08 Ruházat kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/104 **4772'08 Lábbeli-, bőraru-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/105 **4775'08 Illatszer-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23.



- 9/106 **5210'08 Raktározás, tárolás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/107 **5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/108 **5630'08 Italszolgáltatás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/109 **5913'08 Film-, video- és televízióprogram terjesztése**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/110 **6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/111 **6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/112 **1101'08 Desztillált szeszes ital gyártása**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/113 **1102'08 Szőlőbor termelése**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/114 **4511'08 Személygépjármű-, könnyűgépjármű kereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/115 **4519'08 Egyéb gépjármű-kereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/116 **4531'08 Gépjárműalkatrész-nagykereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/117 **4532'08 Gépjárműalkatrész-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/118 **4634'08 Ital nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/119 **4721'08 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...



13

- 9/120 **4729'08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/121 **4743'08 Audio-, videoberendezés kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/122 **4754'08 Villamos háztartási készülék kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/123 **4759'08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/124 **4763'08 Zene-, videofelvétel kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/125 **7990'08 Egyéb foglалás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/126 **8551'08 Sport, szabadidős képzés**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/127 **8690'08 Egyéb humán-egészségügyi ellátás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/128 **8710'08 Bentlakásos, nem kórházi ápolás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/129 **8720'08 Mentális, szenvedélybeteg bentlakásos ellátása**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/130 **8730'08 Idősek, fogyatékosok bentlakásos ellátása**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/131 **9311'08 Sportlétesítmény működtetése**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/132 **9312'08 Sportegyesületi tevékenység**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/133 **9313'08 Testedzési szolgáltatás**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...



- 9/134 **9319'08 Egyéb sporttevékenység**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/135 **9329'08 M. n. s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység**
Bejegyzés kelte: 2013.02.23.
Hatályos: 2013.02.23. - ...
- 9/151 **4722'08 Hús-, húсарu kiskereskedelme**
Változás időpontja: 2018.05.10.
Bejegyzés kelte: 2018.05.14.
Hatályos: 2018.05.10. - ...
- 9/152 **4724'08 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem**
Változás időpontja: 2018.05.10.
Bejegyzés kelte: 2018.05.14.
Hatályos: 2018.05.10. - ...
- 9/181 **4321'08 Villanyszerelés**
Változás időpontja: 2019.10.17.
Bejegyzés kelte: 2019.10.24.
Hatályos: 2019.10.17. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

11/1	Pénzbeli hozzájárulás:	200 000 HUF
	Nem pénzbeli hozzájárulás:	800 000 HUF
	Összesen:	1 000 000 HUF

Hatályos: 2001.06.06. ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

13/4 **Tokodi Dóra (an:1)** **ügyvezető (vezető tisztségviselő)** : _____

Születés ideje:
Adóazonosító jel:
A hiteles cégalírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2015.03.14.
Változás időpontja: 2015.03.14
Bejegyzés kelte: 2015.04.16.
Hatályos: 2015.03.14. ...

20. A cég statisztikai számjele

20/5 **21066641-9604-117-01.**
Bejegyzés kelte: 2016.02.19.
Hatályos: 2016.02.19. - ...



21. A cég adószáma

21/6 **21066641-2-42.**
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2001.05.17.
Változás időpontja: 2019.08.09.
Bejegyzés kelte: 2019.08.10.
Hatályos: 2019.08.09. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/6 **10700536-47873203-51100005**
CIB Bank Zrt. Tétényi úti fiók (1119 Budapest, Tétényi út 63.; 01 10 041004)
A számla nyitási dátuma: 2017.01.04.
Bejegyzés kelte: 2017.01.09.
Hatályos: 2017.01.09. - ...

32/7 **22222222-35053288-00000000**
O.F.SZ. Zrt (1027 Budapest, Kapás utca 6/12 B ÉPÜLET II. EM; 01 10 047548)
A számla nyitási dátuma: 2018.12.19.
Bejegyzés kelte: 2018.12.27.
Hatályos: 2018.12.27. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe: caffe.marzza@freemail.hu**
Változás időpontja: 2015.03.14.
Bejegyzés kelte: 2015.04.16.
Hatályos: 2015.03.14. - ...

49. A cég cégjegyzékszámai

49/1 **01 06 743869**
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2017.04.29
Hatályos: 2006.07.01. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 21066641#cegkapu**
Változás időpontja: 2018.05.30.
Bejegyzés kelte: 2018.05.30.
Hatályos: 2018.05.30. - ...

Cégformától függő adatok

1(06). A betéti társaság beltárgya(i)

1(06)/4 **(an: l a) 1**
Születés ideje: 1
A tagsági jogviszony kezdete: 2015.03.14.
Változás időpontja: 2015.03.14.
Bejegyzés kelte: 2015.04.16.
Hatályos: 2015.03.14. ...

2(06). A betéti társaság kültárgya(i)


2(06)/6 **(an: f a)**
Születés ideje: 1
A tagsági jogviszony kezdete: 2015.03.14
Változás időpontja: 2015.03.14
Bejegyzés kelte: 2015.04.16.
Hatályos: 2015.03.14. ...

97. Pénzügyi modul



	2020. év	2019. év	2018. év	2017. év	2016. év
Beszámolási időszak	2020.01.01. -	2019.01.01. -	2018.01.01. -	2017.01.01. -	2016.01.01. -
Értékek: Ezer HUF-ban	2020.12.31.	2019.12.31.	2018.12.31.	2017.12.31.	2016.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	16 110	17 379	5 182	0	0
Üzemi eredmény	303	265	352	-69	-52
Adózás előtti eredmény	303	265	352	-69	-52
Mérleg szerinti eredmény
Adózott eredmény	118	70	295	-69	-52
Eszközök összesen	5 396	5 785	3 001	1 001	1 216
Befektetett eszközök	1 999	2 176	2 353	50	50
Forgóeszközök	3 397	3 609	648	951	1 166
Pénzeszközök	939	733	216	931	1 164
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Saját tőke	1 449	1 331	1 261	966	1 036
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	3 816	4 372	1 740	21	180
Adófizetési kötelezettség	185	195	57	0	0
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 816	4 372	940	21	180
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	800	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	131	82	0	14	0
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka	0,71	0,76	0,58	0,02	0,15
Eladósodottság mértéke - Bonitás	2,63	3,28	1,38	0,02	0,17
Árbevétel arányos eredmény %	0,73	0,40	5,69		

18

Likviditási gyorsráta  0,39 0,37 0,23 45,29 6,48

Létszám: 10 fő

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

Lekérdezés időpontja: 2022.01.18 11:28

Utolsó feldolgozott Cégek közlöny megjelenési dátuma: 2022.01.15.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.01.18 11:18

OPTEN Kft. ©

OPTEN

Kuti Sándor

1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9.5.em.24.

Azonosító: 197220892

Adószám: 66550860-2-42



Céginformációk 2022. 01. 18-i hatályal

1. Általános adatok

Azonosító: 197220892
Az Opten által generált egyedi azonosító!
Cégforma: Egyéni vállalkozók
Alakulás dátuma: 2014.03.10.

2. A cég elnevezése

Kuti Sándor
Hatályos: 2014.03.11. - ...

5. A cég székhelye

1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9.5.em.24.
Hatályos: 2014.03.11. - ...

6. A cég telephelye(i)

1086 BUDAPEST 8.ker. TELEKI TÉR 11. H/1. ép.
Hatályos: 2019.10.22. - ...

1086 BUDAPEST 8.ker. TELEKI TÉR 11. H/5. ép.
Hatályos: 2019.10.22. - ...

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

2014.03.10.
Hatályos: 2014.03.10. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

472108 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme **Főtevékenység**
Hatályos: 2014.03.11. - ...



13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

Kuti Sándor **1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9.5.em.24.**

Hatályos: 2014.03.11. - ...

20. A cég statisztikai számjele

66550860-4721-231-01

Hatályos: ... - ...

21. A cég adószáma

66550860-2-42

Hatályos: 2014.03.10. ...

97. Pénzügyi modul

Létszám: 2 fő

Adatok egyéb forrásból

Állapot: Működő

Adószám: 66550860

Viselt név: KUTI SÁNDOR

Vállalkozói tevékenység kezdete: 2014.03.10

Nyilvántartási szám: 35902704

Székhely: 1102 BUDAPEST 10.ker KŐRÖSI CSOMA SÁNDOR ÚT 9. 5. em. 24. ajtó

Egyéb tevékenységek: 472901 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem m.n.s.

Aktualizálás dátuma: 2021.02.01.

Gazdálkodási forma: Egyéni vállalkozó .

A fenti adatok nyilvántartása nem a Cégbíróság hatáskörébe tartozik.

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

Lekérdezés időpontja: 2022.01.18 11:32

Utolsó feldolgozott Cégek Közlöny megjelenési dátuma: 2022.01.15.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.01.18 11:18

OPTEN Kft. ©



Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés

határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

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)

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a

Kuti Sándor egyéni vállalkozó

székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.

nyilvántartási szám: 35902704

adószám: 66550860-2-42

elérhetősége: kutisandorev@gmail.com

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 Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. sz. alatt található piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya a piac-csarnokban az I jelű kereskedelmi blokkban 1. szám alatt található, bruttó **20 m²** alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (.....) számú határozata értelmében a Bérbeadó hozzájárult a Caffè Marzza Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 1172 Budapest, Besenyszög utca 67.; cégjegyzékszám: 01-06-743869; adószám: 21066641-2-42; képviselő neve: Tokodi Dóra ügyvezető) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, I/1 jelzésű, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának Kuti Sándor egyéni vállalkozó (Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; Nyilvántartási szám: 35902704; Adószám:66550860-2-42) részére történő átruházásához. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérlő pedig jelen szerződéssel bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. Bérlő a bérleti szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérlővel közös használatára is jogosultságot szerez.



23

Bérlő kijelenti, hogy a piac-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

3. Bérlő a helyiség üzletszerű működtetésére a bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásának napjától jogosult és köteles, a bérleti szerződésből díjfizetési kötelezettsége (szerződéskötési díj/bérleti díj, közös költség és közüzemi díj) a Bérlőnek ugyanezen naptól kezdődik.

II. Bérleti szerződés

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó önkormányzat megbízása alapján, helyette és nevében a Józsefvárosi Gazdálkodási központ Zrt. jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az önkormányzat jogosult.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig a megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt, és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
- a) A Bérlő által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkör kategóriába tartozik.
- b) A Bérlőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A nyers élelmiszer üzletkörre tekintettel **156.000+ÁFA Ft, azaz bruttó 198.120,- Ft** összegű szerződéskötési díjat az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése alapján köteles fizetni, az alábbi feltételekkel:
- c) A Bérlő a szerződéskötési díj 30 %-át, **bruttó 59.436,-Ft-ot** a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Teleki téri Piac **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
- d) A Bérlő a szerződéskötési díjból fennmaradó 70 %-ot, **bruttó 138.684,- Ft-ot** a helyiség birtokba vételét követő 2 éven belül, **bruttó 5.790,-Ft-os** első havi, valamint további 23 havi – havonta **bruttó 5.778,-Ft-os** egyenlő részletekben, tárgyható 15. napjáig köteles megfizetni a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Teleki téri Piac **11784009-**



24

22234876-00000000 számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.

- e) Amennyiben a Bérelő a szerződéskötési díj bármelyik részletének megfizetésével késedelembe esik, és a Bérbeadó felhívása ellenére az elmaradt részletet nem fizeti be a megadott határidőre, részletfizetési lehetőségét elveszti, és a teljes szerződéskötési díj egy összegben esedékessé válik.

8. Óvadék

A Bérelő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő **óvadék összegét, azaz 99.060,- Ft-ot** legkésőbb a birtokbaadásig köteles a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 11784009-15508009-08800000 számú számlaszámára befizetni. Bérbeadó a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékul szolgál a Bérbeadó részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. Jelen szerződés hatályba lépésének és a birtokbaadásnak a feltétele az óvadék megfizetése. A Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó óvadékkal jelen Szerződésben foglaltak szerint elszámol, illetve – amennyiben a feltételei fennállnak - visszafizeti Bérelő részére.

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 az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni

A befizetett óvadék összeg - a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően - a bérleti szerződés megszűnése kapcsán - a Bérlemény Bérbeadónak történő visszaadását követő 30 napon belül - visszajár a Bérelőnek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, átvételkori állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérelőnek a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a Bérbeadó az óvadékösszegéből levonhatja.

9. A bérleti szerződés időtartama

A Bérbeadó az 1./ pontban meghatározott bérleményt határozatlan időre adja bérbe a Bérelőnek.

10. A bérleti szerződés határidői:

A bérleti jogviszony kezdete: a birtokba lépés napja.

11. A bérleti díj

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **1300,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 20 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **26.000,- Ft/hó + Áfa, azaz 33.020,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a jövőben évente január 1-jétől, a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.
- b) A Bérelő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára, vagy a Piac



üzemeltetője által kiállított postai csekken. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában: **11784009-22234876-00000000**. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet. A Bérletet a bérleti díj a 10./ pontban szereplő időponttól terheli. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a Bérlet a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérlet késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

12. A Bérlet egyéb fizetési kötelezettségei:


- a) Bérletnek a bérleti díjon felül Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) 404/2013. (XI.06.) számú határozata alapján csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöld-, szerves eredetű- és kommunális hulladék Bérlet által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérlet 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 nevében az üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számlázza a Bérlet felé, azt a Bérletnek a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken kell befizetnie. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések az irányadók.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérlet hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj, üzemeltetési díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezeléssel megbízott cégnek kiadja.
- c) Bérlet tudomásul veszi, amennyiben bérleti díj, közmű díj, üzemeltetési díj, késedelmi kamat tartozása keletkezik, vagy a Bérbeadónak/üzemeltetőnek a követelés beszedésével kapcsolatosan költsége 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.

14. Birtokbaadás

- a) Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérlet a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a felek jogviszonyát érintő tény vagy körülményt.



- b) Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérletet a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérlet tőrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlet e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérletnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése.
- e) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérletet terhelik.

III. Bérlet egyéb jogai és kötelezettségei

15. A Bérlet kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag az 5. pontban megjelölt üzletkörű tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki téri Piac része, a piac házirendjének, és a piac nyitvatartási idejének betartására a Bérlet köteles. A Bérlet 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 az üzletet a Bérlet 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérlet köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérlet hozzájárulás nélkül üzletét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A Bérlet tudomásul veszi, hogy bérleti- és egyéb díj, valamint üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét az üzlet esetleges zárva tartása nem érinti. A Bérlet a piac hivatalos nyitvatartási ideje alatt köteles üzletét nyitva tartani. A Bérlet a piac zárásának időpontját megelőzően legfeljebb 1 órával korábban kezdheti meg üzletének zárását, előkészítő takarítását, illetve az elpakolást.

16. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlet által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérlet ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges.

A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a Bérlet az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiség részre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.



A Bérő tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles az albérleti/használati szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbie elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérővel kötött bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

17. Bérő vállalja, hogy ha a Bérbeadó kezdeményezi mellékvízórás számlázási szerződés létrehozását a víz és csatorna szolgáltatás vonatkozásában, együttműködik a szerződések előkészítésében és 8 napon belül kezdeményezi a mellékvízóra nevére történő átírását, a szerződés megkötését pedig a Bérbeadó felé 30 napon belül igazolja. A Bérő – amennyiben gázszolgáltatás igénybevétele az üzletkörére tekintettel szükséges, a Fővárosi Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató) a szolgáltatási szerződés megkötését maga köteles intézni, és a szerződés létrejöttét annak megkötésétől számított 30 napon belül a Bérbeadó felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolni.

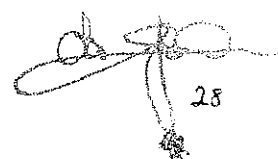
A Bérő tudomásul veszi, amennyiben a Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és – ha a szolgáltatást nem a Bérbeadó számlázza, a Bérőnek a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést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

A Bérő vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 10. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A Bérő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint köteles gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - 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 portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérő köteles. Ettől a felek külön írásban kötött megállapodásban eltérhetnek.

A Bérő az épületben levő többi Bérő, valamint a piac működését zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérő, a Bérő tagjai, dolgozói, alkalmazottai, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi Bérő munkáját vagy a vásárlóközönség nyugalma zavarja.



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

A Bérő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére nem használja az 5.) pontban meghatározott célra, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondással megszüntetni.

19. A Bérő saját költségén köteles:

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

20. A Bérő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye (tulajdonosi hozzájárulás) alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

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

A Bérő tudomásul veszi, hogy 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 Bérő 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 pénzüsszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és a 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.

21. Saját üzletének portálján - a portál síkjában - a Bérló cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérló a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
22. A Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1). bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott 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 cégbírószági 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 személyesen kézbesítővel vagy postai szolgáltatás igénybevétele útján, vagy a Bérló cégkivonatban rögzített elektronikus elérhetőségén keresztül. A felek rögzítik, amennyiben a Bérló a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert székhely címre küldött leveleket a Bérló által kézhez vettnek 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 /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot annak visszaérkezése napján kell kézbesítettnek tekinteni.

23. A Bérló 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

24. A bérleti jogviszony a 10. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozatlan ideig tart, a felek azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.



25. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a 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, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- g) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik.
- i) a gazdálkodó szervezet Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérelőnek a helyiségben 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.

26. A szerződő felek rögzítik, hogy 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 – annak kézbesítésétől számított - nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül 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.
- c./ Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- 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.

27. A 26. pontban meghatározott rendelkezéseken túl a Bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti a bérleti jogviszonyt akkor is, ha a Bérelő
- a./ a bérleményben a szükséges engedélyek visszavonása, vagy lejártá következtében 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 díjon túl a 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 nem intézi a vízőra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - szolgáltatás 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, illetve ha meghiúsítja, vagy bármilyen módon 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 részben vagy egészben történő felhasználása esetén azt az 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 károkat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a Bérbeadónak;
 - 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. A Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy a hatósági engedély nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát,
 - j./ a bérleményt úgy használja, a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, alkalmazottai, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik Bérlőt vagy 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, ill. nem rendeltetésszerűen használja;
 - l./ a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be;

- m./ a székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak,
- n./ nem engedi be a Bérbeadó/üzemeltető képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, valamint ezek végzésében akadályozza;
- o./ a Bérelő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérelő már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek,
- p./ esedékessé vált belépési díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget;
- q./ jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeket megszegi.

Jelen pontban foglaltak esetében a felmondási idő tekintetében a jelen szerződés 28. e) pontjában foglaltak irányadóak.

28. A bérleti jogviszony egyebekben a 31. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
29. 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 átadni, valamint az óvadékon felül fennálló tartozását a felmondás napjáig bezárólag rendezni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvevőt és helységjelentést 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 Bérelő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig.
30. A Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
31. A Bérbeadó és a Bérelő jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Ptk, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet, valamint az Új Teleki téri Élelmiszer Piacról szóló, 6/2014. (III. 6.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.
32. 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.
33. Közokiratban történő kötelezettségvállalás

A Bérelő kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá, jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül, amely a birtokba lépés feltétele. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A Bérelő tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot fenti határidőn belül nem írja alá, úgy jelen bérleti szerződés a hatályát veszíti.



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 Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítési kötelezettség lejáratára, 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, ill. a ténytanúsítványt elkészítse. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérletet terhelik.

34. A jelen bérleti szerződés a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
35. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.
36. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. A bérleti szerződésben vállaltakért kártérítési felelősségük a Ptk. alapján áll fenn, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
37. Jelen szerződés 13 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá

Kelt: Budapest, 2022..... hó nap

Bérbeadó

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat**

képviselőként:

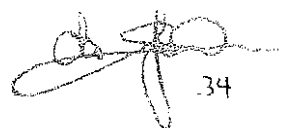
**Pikó András
polgármester**

Bérlő

**Kuti Sándor
egyéni vállalkozó**

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)
üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)
bérlő: Kuti Sándor egyéni vállalkozó (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



35

