

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

1.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022. március 23-ai
ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac H jelű 4. 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 (Süllei György egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: kérelem vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatásához (ANDI BAO SHOP Kft.)
3. számú melléklet: nyilatkozat bérleti díj, óvadék, szerződéskötési díj megfizetéséről, közjegyzői okirat aláírásáról (ANDI BAO SHOP Kft.)
4. számú melléklet: cégkivonat (ANDI BAO SHOP Kft.)
5. számú melléklet: aláírásminta (ANDI BAO SHOP Kft.)
6. számú melléklet: cégkivonat (Süllei György egyéni vállalkozó)
7. számú melléklet: bérleti szerződés tervezet (ANDI BAO SHOP Kft.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki Téri Piacon található H/4 jelű kereskedelmi egység bérlője 2020. január 30-tól határozott időre, 2029. március 14-ig Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42).

A H/4 jelű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 52.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő bruttó 198.120,- Ft összegű óvadékot fizetett meg az Önkormányzat részére. A bérlő a helyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő tevékenységet folytat, bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2022. február 11. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja ruházni az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégjegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) részére és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) vállalta a H/4 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 vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni. Az Átvevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. a) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül.

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 700.000,- Ft + ÁFA (bruttó 889.000,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérlő és az Önkormányzat közötti jogviszony 2020. évben jött létre, 9 év határozott időre. (A 9 évből 2 év már eltelt, ezért 7 évvel kell számolni, a bérleti díj havi összege pedig 100.000,- Ft + ÁFA/hó, amely alapján a szerződéskötési díj $100.000,- \text{ Ft} + \text{ÁFA} \times 7 \text{ év} = 700.000,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}$, azaz bruttó 889.000,- Ft).

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulása esetén az ANDI BAO SHOP Kft. részére Süllei György egyéni vállalkozó bérleti jogviszonyának – vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő célra történő hasznosítással – főbb tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszony átruházására, 2029. március 14-ig tartó határozott időtartamra. A Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata értelmében az új bérlő által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a vegyeskereskedés üzletkörbe tartozik, ezért az újonnan létesítendő bérleti jogviszony esetében 2.500,- Ft + ÁFA Ft/nm, azaz a 40 nm-es üzlethelyiség esetén 100.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra. Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak (381.000,- 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 198.120,- Ft összegű óvadék visszajár. Amennyiben a bérlőnek a bérleti jog átruházásáig díjtorozása 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 a H/4 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása az ANDI BAO SHOP Kft. részére. A Bérlőnek az általa befizetett bruttó 198.120,- 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 700.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 889.000,- Ft (szerződéskötési díj) többlet bevételre tesz szert.

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 óvadékként 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.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

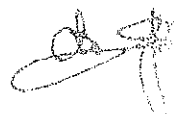
Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (III.23.) számú határozata

az Új Teleki téri Piac H jelű 4. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról

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

- 1.) hozzájárul Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42) bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/4 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégjegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) részére történő átruházásához, az alábbi feltételekkel:
 - a.) vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység céljára,
 - b.) 2029. március 14-ig tartó határozott időtartamra
 - c.) a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata értelmében az ANDI BAO SHOP Kft. által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a vegyeskereskedés üzletkörbe tartozik, amelyre vonatkozó bérleti díj 2.500 + ÁFA Ft/nm, így a 40 nm alapterületű kereskedelmi egység esetében átvevőt 100.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 127.000,- Ft/hó összegű bérleti díj terheli,
 - d.) továbbá 700.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 889.000,- Ft szerződéskötési díj megfizetésére, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak (bruttó 381.000,- Ft) megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles,

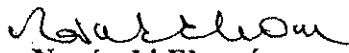


f.) amennyiben a jelenlegi bérlő (Süllei György egyéni vállalkozó) részéről további, óvadék összegét meghaladó díjtartozás kerül megállapításra, a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, amennyiben a bérlő által a tartozás megfizetésére kerül,

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. április 09.


Budapest, 2022. március 17.



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. SAITOS CSILLA
ALJEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

KÉRELEM PIACI ÁRUSÍTÓHELY BÉRLETI JOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁHOZ

(ÚJ TELEKI TÉRI PIAC)

Alulírott Süllel György egyéni vállalkozó kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt H/4 jelű üzlethelyiség bérleti jogát át kívánom ruházni az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság részére, és ehhez kérem a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

Az átadni kíván elárusítóhely jele: H/4

Átadó adatai:

Név/Cégnév: Süllel György egyéni vállalkozó

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó

Nyilvántartási szám: 44598915

Adószám: 67272130-2-42

Átvevő adatai:

Név/Cégnév: ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.

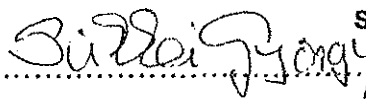
Cégjegyzékszám: 01 09 271336

Adószám: 25372120-2-43

Képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető

Alulírottak nyilatkozunk, hogy a bérleti jog átruházásra vonatkozó szándékunkat 2022. március 31-ig fenntartjuk.

Kelt: Budapest, 2022. február 11.


SÜLLEI GYÖRGY EV.
1081 Budapest,
Népszínház u. 20. IV/2.
Adószám: 67272130-2-42

Süllel György egyéni vállalkozó

átadó


ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest,
Haller utca 72. B. ép. fsz. 2
Adószám: 25372120-2-43

ANDI BAO SHOP KFT.

átvevő

képviselében: Nguyen Thuy Quynh

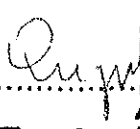
ügyvezető



KÉRELEM

Alulírott Nguyen Thuy Quynh ügyvezető, az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégijegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43) képviselőjeként azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac H/4 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának részemre történő átruházása esetén az üzlethelyiségben vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő tevékenységet folytathassak. Kérelmem pozitív elbírálása esetére vállalom, hogy kizárólag a T. Bizottság által engedélyezett üzletkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.

Budapest, 2022. február 11.


ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest,
Haller utca 72. B. ép. fsz. 2
Adószám: 25372120-2-43

Nguyen Thuy Quynh ügyvezető

ANDI BAO SHOP Kft.



NYILATKOZAT

Alulírott Nguyen Thuy Quynh ügyvezető, az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégjegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43) képviselőjeként nyilatkozom, hogy az Új Teleki téri Piac H/4 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. február 11.

.....
ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest,
Haller utca 72. B. ép. fsz. 2
Adószám: 25372120-2-43
Nguyen Thuy Quynh ügyvezető
ANDI BAO SHOP Kft.



2

OPTEN

ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság

1096 Budapest, Haller utca 72. B. ép. fszt. 2.

Céginformációs szám: **01 09 271336**

Adószám: **25372120-2-43**



Céginformációk 2022. 02. 22-i hatállyal**1. Általános adatok**

Céginformációs szám: 01 09 271336 (Hatályos)

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2015.09.07.

Bejegyzés dátuma: 2015.09.21.

2. A cég elnevezése

2/1 **ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság**

Bejegyzés kelte: 2015.09.21.

Hatályos: 2015.09.21. - ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/1 **ANDI BAO SHOP Kft**

Bejegyzés kelte: 2015.09.21.

Hatályos: 2015.09.21. - ...

5. A cég székhelye

5/1 **1096 Budapest, Haller utca 72. B. ép. fszt. 2.**

Bejegyzés kelte: 2015.09.21.

Hatályos: 2015.09.21. - ...

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

8/1 **2015.09.07.**

Bejegyzés kelte: 2015.09.21.

Hatályos: 2015.09.21. - ...

8/2 **2015.11.02.**

Bejegyzés kelte: 2015.11.23.

Hatályos: 2015.11.23. - ...



9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/1 **4711'08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem** Főtevékenység
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/2 **4775'08 Illatszer-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/3 **4634'08 Ital nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/4 **4638'08 Egyéb élelmiszer nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/5 **4729'08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/6 **4754'08 Villamos háztartási készülék kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/7 **4778'08 Egyéb m. n. s. új áru kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/8 **6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/9 **7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/10 **8299'08 M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/11 **4616'08 Textil, ruházat, lábbeli, bőr- és bőráru ügynöki nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/12 **4636'08 Cukor, édesség nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/13 **4641'08 Textil-nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...



- 9/14 **4642'08 Ruházat, lábbeli nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/15 **4645'08 Illatszer nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/16 **4719'08 Iparcikk jellegű boíti vegyes kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/17 **4725'08 Ital-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/18 **4771'08 Ruházat kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/19 **4772'08 Lábbeli-, bőráru-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/20 **5630'08 Italszolgáltatás**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...
- 9/21 **4789'08 Egyéb áruk piaci kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/1 **Összesen: 3 000 000 HUF**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/3 **Nguyen Thuy Quynh (an: Hoang Thi Van) ügyvezető (vezető tisztségviselő) :**

Születés ideje:

Adóazonosító jel:

A hiteles cégalírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

A képviselő módja: önálló.

A jogviszony kezdete: 2015.09.07.

Változás időpontja: 2019.08.28.

Bejegyzés kelte: 2019.08.28.

Hatályos: 2019.08.28. - ...



20. A cég statisztikai számjele

20/1 **25372120-4711-113-01.**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

21. A cég adószáma

21/2 **25372120-2-43.**
HU25372120.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2015.09.16.
Változás időpontja: 2017.05.31.
Bejegyzés kelte: 2017.06.01.
Hatályos: 2017.05.31. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/1
OTP Budapesti r., IX. Lurdy üzletház (1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 12-14.; 01 10 041585)
A számla nyitási dátuma: 2015.09.22.
Bejegyzés kelte: 2015.09.28.
Hatályos: 2015.09.28. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe:**
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

49. A cég cégjegyzékszámjai

49/1 **01 09 271336**
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 25372120#cegkapu**
Változás időpontja: 2018.06.19.
Bejegyzés kelte: 2018.06.19.
Hatályos: 2018.06.19. - ...



60. Európai Egyedi Azonosító

60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-271336**
Változás időpontja: 2017.06.09.
Bejegyzés kelte: 2017.06.09.
Hatályos: 2017.06.09. - ...

Cégformától függő adatok

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/2 **Nguyen Xuan Dung** (an:
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2015.09.07.
Változás időpontja: 2015.09.21.
Bejegyzés kelte: 2015.11.20.
Hatályos: 2015.09.21. - ...

1(09)/3 **(an: I**
Születés ideje:
Szavazati jog mértéke meghaladja 50%-ot.
A tagsági jogviszony kezdete: 2015.09.07.
Változás időpontja: 2019.08.28.
Bejegyzés kelte: 2019.08.28.
Hatályos: 2019.08.28. - ...



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	15 332	32 524	27 805	26 842	21 673
Üzemi eredmény	-6 062	3 145	3 428	1 604	1 175
Adózás előtti eredmény	-6 062	3 145	3 428	1 604	1 175
Mérleg szerinti eredmény	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	-6 091	2 861	3 120	1 460	1 057
Eszközök összesen	9 893	12 833	9 130	6 003	4 517
Befektetett eszközök	0	0	50	177	304
Forgóeszközök	9 893	12 833	9 080	5 826	4 213
Pénzeszközök	2 370	9 162	6 813	4 961	3 578
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Saját tőke	5 405	11 497	8 636	5 516	4 056
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	4 488	1 336	494	487	461
Adófizetési kötelezettség	29	284	308	144	118
Rövid lejáratú kötelezettségek	488	1 336	494	487	461
Hosszú lejáratú kötelezettségek	4 000	0	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka	0,45	0,10	0,05	0,08	0,10
Eladósodottság mértéke - Bonitás	0,83	0,12	0,06	0,09	0,11
Árbevétel arányos eredmény %	-39,73	8,80	11,22	5,44	4,88

15

Likviditási gyorsráta ⁽¹⁾ 6,60 6,86 13,80 10,19 7,76

Létszám: 3 fő

127. Hirdetmények

Cévközlöny

Év : 2015. Kötet: 39. Oldal:

Ez a közlemény a cég E-aktájában szerepel. Bejegyzés dátuma: 2015. 09. 21.

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Cg.01-09-271336/6

VÉGZÉS

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a(z) ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (1096 Budapest, Haller utca 72. B. ép. fszt. 2.; adószáma: 25372120-2-43) cégügyben a kérelmező 2015.09.21. napján érkezett ismételt kérelmének helyt ad és a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-09-271336/4 sorszámu végzését hatályon kívül helyezi.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Budapest, 2015. szeptember 21.

Jackli Dóra Katalin s.k.

ügyintéző

A kiadmány hitelével:

Jackli Dóra Katalin

ügyintéző

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

Lekérdezés időpontja: 2022.02.22 12:44

Utolsó feldolgozott Cévközlöny megjelenési dátuma: 2022.02.19.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.02.22 12:34

OPTEN Kft. ©

ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott, **Nguyen Thuy Quynh** (an: _____, születési idő, hely: _____
szám alatti lakos, mint az **ANDI BAO SHOP**
Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégneven: ANDI BAO SHOP Kft) ügyvezetője, a
társaság előírt, előnyomott vagy nyomtatott cégneve alá a nevemet önállóan az alábbiak szerint
írom:

.....
aláírás

Alulírott, Dr. Madarazs Mária ügyvéd (nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara,
kamara nyilvántartási szám: 19835) tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát Nguyen Thuy
Quynh születési idő, hely: _____ anyja neve: _____ akcíme
: _____) aki személyazonosságát a _____ számú útlevelével
kellőképpen igazolta, előttem saját kezűleg írta alá.-----

Nyilatkozom, hogy az aláírás-minta hitelesítést a cégbejegyzési eljárás során láttam el
ellenjegyzéssel. Ezen általam ellenjegyzett aláírás-minta a cégbejegyzési kérelem mellékletét
képezi. A cégbejegyzési kérelem alapját képező létesítő okiratot én készítettem és láttam el
ellenjegyzéssel. Így a jelen aláírás-minta megfelel a cégnyilvánosságról, a bírósági
cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. tv. 9. §-ában írt feltételeknek.-----

Budapest, 2015. szeptember 7.

Dr. Madarazs Mária
Ügyvéd
1144 Bp. Gvadányi u. 95. fszt. 2.
Tel: (1) 8990456; (20) 3372436
Fax: (1) 774 2040

Dr. Madarazs Mária ügyvéd
1144 Budapest, Gvadányi u. 95. fszt. 2.

.....

OPTEN

Sülei György

1081 Budapest, NÉPSZÍNHÁZ UTCA 20. 4. emelet 20. ajtó

Azonosító: 197237372

Adószám: 67272130-2-42



Cégekivonat 2022. 02. 22-i hatállyal

1. Általános adatok

Azonosító: 197237372
Az Opten által generált egyedi azonosító!

Cégforma: Egyéni vállalkozók
Alakulás dátuma: 2015.09.21.

2. A cég elnevezése

Süllei György
Hatályos: 2015.09.22. - ...

5. A cég székhelye

1081 Budapest, NÉPSZÍNHÁZ UTCA 20. 4. emelet 20. ajtó
Hatályos: 2015.09.22. - ...

6. A cég telephelye(i)

1086 BUDAPEST, 8. ker TELEKI LÁSZLÓ TÉR 11
Hatályos: 2022.02.11. ...

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

2015.09.21.
Hatályos: 2015.09.21. .

9. A cég tevékenységi köre(i)

472108 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme **Főtevékenység**
Hatályos: 2019.12.09. .



13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

Süllei György **1081 Budapest, NÉPSZÍNHÁZ UTCA 20. 4. emelet 20. ajtó**

Hatályos: 2015.09.22. - ...

20. A cég statisztikai számjele

67272130-4721-231-01

Hatályos: ... - ...

21. A cég adószáma

67272130-2-42

Hatályos: 2015.09.21. - ...

97. Pénzügyi modul

Átültetési pénzügyi modulra

Létszám: 1 fő

Adatok egyéb forrásból

Állapot: Működő

Adószám: 67272130

Viselt név: SÜLLEI GYÖRGY

Vállalkozói tevékenység kezdete: 2015.09.21

Nyilvántartási szám: 44598915

Székhely: 1081 BUDAPEST 8. ker. NÉPSZÍNHÁZ UTCA 20 4. em. 20. ajtó

Egyéb tevékenységek:

477801 Egyéb m.n.s. iparcikk-kiskereskedelem

477901 Egyéb használati-cikk-kiskereskedelem

477902 Használati-cikk-, lábbeli-kiskereskedelem

477903 Használati-cikk-kiskereskedelem

477904 Antikvárium

477905 Régiség-kereskedelem

477906 Használati-cikk-kiskereskedelem

Aktualizálás dátuma: 2021.03.06.

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 Céginformációkban megjelölt hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2022.02.22 12:43

Utolsó feldolgozott Céginformáció megjelenési dátuma: 2022.02.19.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.02.22 12:34

**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: **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 az

ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.

Cégjegyzékszám: 01 09 271336

Adószám: 25372120-2-43

Képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető

elérhetősége

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 **H** jelű kereskedelmi blokkban **4.** szám alatt található, bruttó **40 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 Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/4 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégjegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) részére történő átruházásához. Erre tekintettel a



Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérelő pedig jelen szerződéssel bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. Bérelő a bérleti szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérelővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérelő kijelenti, hogy a piac-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

3. Bérelő 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 Bérelőnek 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 Bérelő a bérleményt vegyeskereskedés üzletkörnek 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. Bérelő 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 Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
- a) A Bérelő által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata szerint a vegyeskereskedés üzletkör kategóriába tartozik.
- b) A Bérelőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A vegyeskereskedés üzletkőre tekintettel **700.000+ÁFA Ft, azaz bruttó 889.000,- 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 Bérelő a szerződéskötési díj 30 %-át, **bruttó 266.700,-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 Bérelő a szerződéskötési díjből fennmaradó 70 %-ot, **bruttó 622.300,- Ft-ot** a helyiség birtokba vételét követő 2 éven belül, **bruttó 25.933,-Ft-os** első havi, valamint további 23



havi – havonta **bruttó 25.929,-Ft-os** egyenlő részletekben, tárgyható 15. napjáig 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.

- 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 381.000,- 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 határozott időre, 2029. március 14-ig 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 **2500,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 40 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **100.000,- Ft/hó + Áfa**, azaz **127.000,- 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 Bérlő 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 Bérlőt. A Bérlőt 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 Bérlő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérlő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

12. A Bérlő egyéb fizetési kötelezettségei:

- a) Bérlőnek 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 Bérlő által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérlő 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. számlazza a Bérlő felé, azt a Bérlőnek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia 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 irányadóak.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérlő 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) Bérlő 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 Bérő 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 tényt vagy körülményt.
- b) Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérő tőrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérő e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérőnek 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 Bérőt terhelik.

III. Bérő egyéb jogai és kötelezettségei

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

16. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérő 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 szerződés módosítás) szükséges.

A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a Bérelő 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.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról 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 előbbiek elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérelővel 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. Bérelő 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 Bérelő – 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 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 számlazza, a Bérelőnek 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő köteles. Ettől a felek külön írásban kötött megállapodásban eltérhetnek.

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

A Bérelő a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyk (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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 engedélyk 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 Bérelő 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 engedélyk beszerzése a Bérelő kötelessége.

A Bérelő 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 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 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.

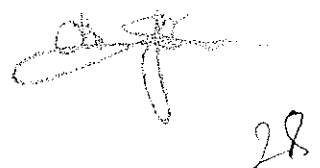
21. Saját üzletének portálján - a portál síkjában - a Bérló cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérló a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
22. A Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1). bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt 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 cégbírósági 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 2029. március 14-ig szóló határozott 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 lejárta 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 vízóra 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 megghiúsítja, 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 átvételkori 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 járulékok 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 Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlőt 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**

képviselőtében:

**Pikó András
polgármester**

Bérlő

ANDI BAO SHOP Kft.

képviselőtében:

**Nguyen Thuy Quynh
ügyvezető**



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



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 az

Süllei György egyéni vállalkozó

székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó

nyilvántartási szám: 44598915

adószám: 67272130-2-42

elérhetősége:

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 **J** jelű kereskedelmi blokkban **3.** szám alatt található, bruttó **10 m²** alapterületű raktárhelyiség (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 Süci és György Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1086 Budapest, Teleki téri Piac H/4 kereskedelmi egység; cégjegyzékszám: 01 09 181464; adószám: 24771179-2-42; képviselőjében: Nagy Zoltán ügyvezető) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, J/3 jelzésű, 10 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló raktárhelyiség bérleti jogának Süllei György egyéni vállalkozó (Székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó; Nyilvántartási szám: 44598915; Adószám: 67272130-2-42) 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

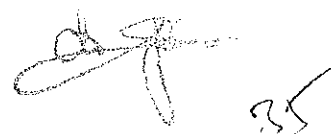


szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérelővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérelő kijelenti, hogy a piac-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

3. Bérelő 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 Bérelőnek 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 Bérelő a bérleményt raktározási tevékenység céljára veszi bérbé. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
6. Bérelő 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 Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
 - a) A Bérelő által folytatni kívánt tevékenység a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 40/2018. (V.03.) számú határozatával módosított, az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú Képviselő-testületi határozata alapján a raktározási tevékenység kategóriába tartozik, melynek értelmében a Bérelő által fizetendő bérleti díj 1.000+ÁFA,- Ft/m²/hó, a J/3 jelű, 10 nm-es raktárhelyiség esetén **10.000+ÁFA Ft/hó**.
 - b) A Bérelőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A raktározási tevékenységre tekintettel **60.000+ÁFA Ft, azaz bruttó 76.200,- 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 Bérelő a szerződéskötési díj 30 %-át, **bruttó 22.860,-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 Bérelő a szerződéskötési díjból fennmaradó 70 %-ot, **bruttó 53.340,- Ft-ot** a helyiség birtokba vételét követő 2 éven belül, **bruttó 2.234,-Ft-os** első havi, valamint további 23 havi – havonta **bruttó 2.222,-Ft-os** egyenlő részletekben, tárgyható 15. napjáig 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.
- 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 38.100,- 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 időtartamra 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 **1000,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 10 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **10.000,- Ft/hó + Áfa, azaz 12.700,- 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

 36

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 Bérelőt. A Bérelőt 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 Bérelő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

12. A Bérelő egyéb fizetési kötelezettségei:

- a) Bérelőnek 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 Bérelő által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. 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 nevében az üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számlázza a Bérelő felé, azt a Bérelőnek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia 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 irányadóak.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérelő 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) Bérelő 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 Bérő 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 Bérőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérő tőrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérő e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérőnek 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 Bérőt terhelik.

III. Bérő egyéb jogai és kötelezettségei

15. A Bérő kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag az 5. pontban megjelölt üzletkörű tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki téri Piac része, a piac házirendjének, és a piac nyitvatartási idejének betartására a Bérő köteles. A Bérő jogosult - és tekintettel a létesítmény piac jellegére - köteles a bérlemény üzletkörének megfelelő használatára.
16. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérő által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges.

A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a Bérő 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.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról 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 előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérelővel 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. Bérelő 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 Bérelő – 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 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 megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérelő 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 Bérelő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint köteles gondoskodni a berendezési tárgyokban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyokban - 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 Bérelő 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 Bérelő köteles. Ettől a felek külön írásban kötött megállapodásban eltérhetnek.

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

A Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő kötelessége.

A Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnését követően, és csak akkor köteles, illetve csak abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő 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 cégbírósági 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 Bérló 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 Bérló bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik.
- i) a gazdálkodó szervezet Bérló jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérlónek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérló visszaadta.
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya bármilyen 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 Bérló a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérló a felszólításnak – annak kézbesítésétől számított - nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- b./ Ha a Bérló 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 Bérló magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – 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 Bérló

- 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 vízóra 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 megghiúsítja, 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 Bérló tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérló 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 Bérló 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 állapotfelveletet és helységleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 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, 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 irták alá

Kelt: Budapest, 2022..... hó nap

Bérbeadó

**Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat**

képviselőjében:

**Pikó András
polgármester**

Bérlő


**Süllei György
egyéni vállalkozó**

Kapják:

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

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022. hó nap



45

dr. Sajtos Csilla
jegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Vörös Szilvia
aljegyző

Fedezet: Budapest, 2022. hó nap

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

