

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. május 4-ei ülésére

Tárgy: Javaslát az Új Teleki téri Piac L jelű 2. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével kapcsolatos döntés meghozatalára

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: bérleti jogviszony bérleti felmondása (Dr. Gera József István egyéni vállalkozó-)
2. számú melléklet: a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos üzemeltetői tájékoztatás (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac divízió)
3. számú melléklet: bérleti kérelem a felmondási idő mérséklésére vonatkozó bérbeadói hozzájárulás megadására (Dr. Gera József István egyéni vállalkozó-)
4. számú melléklet: bérleti szerződés (Dr. Gera József István egyéni vállalkozó-)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

1. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és dr. Gera József István egyéni vállalkozó, valamint között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, L/2 jelzésű, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2014. március 14-én egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes, 2029. március 14. napjáig határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre, nyers élelmiszer üzletkör, illetve (tej, tejtermék, pékáru, cukrászati termék) termékkör árusítására vonatkozóan. Az L/2 üzlethelyiségre vonatkozó bérleti díj összege 26.000,- Ft/hó + ÁFA. A Bérletnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlet 2022. március 14-én kelt, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére 2022. március 21-én benyújtott, TTP/4-7/2022 iktatószámú nyilatkozatukban (1. számú melléklet) jelezték, hogy a bérleti szerződést egyoldalú, rendes felmondással, 2022. március 31-ei hatállyal szeretnék megszüntetni.

A Bérbeadó képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint a Teleki téri Piac üzemeltetője, 2022. március 29-én kelt, a Bérlet által 2022. március 31-én átvett, TTP/4-8/2022 iktatószámú levelében (2. számú melléklet) tájékoztatta a Bérletet arról, hogy a bérleti szerződés alábbiakban idézett, 31. b) pontjában foglaltaknak megfelelően:

„A határozott idő alatt a Bérelő jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.”

A bérleti szerződés bérelői felmondásra vonatkozó fenti rendelkezése értelmében tehát a bérleti jogviszony a felmondás közlésétől, azaz 2022. március 21-től számított 3 hónap elteltével, 2022. június 21-én szűnik meg. A bérleti szerződés megszűnésének napjáig a bérelő köteles a bérleti- és közüzemi díjak megfizetésére.

Bérlők 2022. április 03-án kelt, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére 2022. április 04-én benyújtott, TTP/4-9/2022 iktatószámú kérelmükben (3. számú melléklet) jelezték, hogy a bérleti szerződést egyoldalú, rendes felmondással 2022. április 30-ai hatállyal szeretnék megszüntetni. Indoklásukban kifejtették, hogy az elmúlt két évben, elsősorban a Covid világjárvány miatt az üzlethelyiséget nem tudták hasznosítani, azt kénytelenek voltak huzamosabb ideig zárva tartani, mindemellett a bérleti- és közüzemi díjakat maradéktalanul megfizették a Bérbeadó felé. Bérlők az elmúlt két évben többször tettek sikertelen kísérletet az üzlethelyiség albérleti konstrukcióban történő üzemeltetésére is. További indokként hozták fel azt a tényt, hogy a 2029. március 14-ig tartó, határozott idejű bérleti jogviszony lejártát megelőzően mintegy 7 évvel korábban visszaadják az üzlethelyiséget, így a Bérbeadó azt korábban tudja újra hasznosítani és az új bérlőtől ismételt belépési díj bevételekre tesz szert.

A belépési díj a bérlőknek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni.

A bérleti szerződést – abban az esetben, ha a tulajdonos a felmondási idő letöltésétől eltekint – közös megegyezéssel lehet megszüntetni.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulása esetén a bérleti jogviszony közös megegyezéssel – a bérleti szerződésben rögzített 3 hónapos felmondási időtől eltérően, annak mérséklésével – 2022. április 30-án szűnik meg.

A Bérlők által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett bruttó 99.060,- Ft összegű óvadék visszajár. Amennyiben a bérlőknek a bérleti jogviszony megszűnéséig díjtartozása merülne fel, annak megfizetését vállalniuk kell, a bérleti jogviszony felmondási idejének mérséklésére irányuló kérelemhez való bérbeadói hozzájárulás kizárólag ebben az esetben lép hatályba.

II. A beterjesztés indoka

A felmondási idő mérsékléséhez tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az L/2 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogviszonyának a bérleti szerződésben előírt felmondási idő lejártá előtti megszüntetése. A Bérlőknek az általuk befizetett bruttó 99.060,- Ft összegű óvadék visszajár. Az óvadék visszafizetése az Önkormányzat erre a célra szolgáló pénzforgalmi számlájáról történő visszautalással teljesítendő, előirányzati fedezetet nem igényel. Az üzlethelyiségre fennálló bérleti jogviszonynak a bérleti szerződésben előírt felmondási idő lejártá előtti megszüntetése miatt az Önkormányzat időarányosan 43.613,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 55.389,- Ft bevételtől esik el, ugyanakkor a Bérbeadónak korábban lehetsége nyílik az üzlethelyiség pályázat útján történő újra hasznosítására.

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.

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

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

A Helyiségrendelet 14. § (6) bekezdése értelmében a befizetett óvadék a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget megfelelő állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésszerű használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

A Helyiségrendelet 27. § (5) értelmében, ha a bérbeadó a szerződés megszűnését követően dönt a helyiség bérbeadás útján való hasznosításáról, a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt bejelentett igényére a harmadik személytől kapott ajánlatot a bérlő részére meg kell küldeni, és ha a harmadik személy által adott vagy elfogadott feltételek teljesítését vállalja, a volt bérlővel kell a bérleti szerződést megkötni. A Helyiségrendelet 27. § (6) bekezdése értelmében a bérbeadónak és a bérlőnek a fennálló szerződéssel kapcsolatos egyezségét, a bérbeadó engedélyét és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, kiegészítéssel rögzíteni kell.

A Helyiségrendelet 36. § értelmében a helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell, a helyiség műszaki állapotára és rendeltetésszerű használatra, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A helyiség berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a helyiség bérbeadónak való visszaadása esetében is.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (V.04.) számú határozata

az Új Teleki téri Piac L jelű 2. szám alatti üzlethelyiség bérleti jogviszonyának közös megegyezéssel történő megszüntetésével kapcsolatos döntés meghozatalára

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

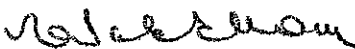
1.) hozzájárul dr. Gera József István egyéni vállalkozó, valamint bérlők kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, L/2 jelzésű, 20 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2014. március 14-én egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes, 2029. március 14. napjáig határozott időre szóló bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, az alábbi feltételekkel:

a.) a bérleti jogviszony 2022. május 08-án szűnik meg,

- b.) a Bérlok a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig, azaz 2022. májuss 08-ig terjedő időpontig kötelesek a bérleményre szerződésben megállapított bérleti díjat, valamint a helyiség használatából eredő közüzemi díjak megfizetésére,
- c.) Bérlok a bérleti jogviszonyt követő napon kötelesek a bérleményt az eredeti felszereltséggel, kiürített, kitakarított állapotban -birtokbabadási jegyzőkönyv felvétele mellett- az üzemeltetőnek visszaadni,
- d.) amennyiben a Bérlok részéről további, óvadék összegét meghaladó díjtartozás kerül megállapításra, a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, amennyiben a bérlo által a tartozás megfizetésre kerül,
- e.) a belépési díj a bérlonek nem jár vissza, azt a bérleti jogviszony megszűnésekor sem kell visszafizetni,
- f.) A Bérloknak az általuk befizetett bruttó 99.060,- Ft összegű óvadék visszajár, amennyiben a bérleti jogviszony megszűnéséig minden tartozásukat megfizették a Bérbeadó felé.
- 2.) felkéri a polgármestert a közös megegyezéssel történő megszüntetésről szóló megállapodás aláírására.

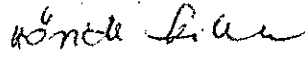
Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Budapest, 2022. április 28.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

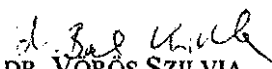
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

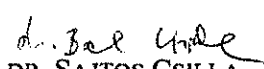
JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ

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

1. számú melléklet



Teleki téri piac 03.21.2022

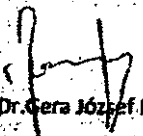
Új Teleki téri piac üzlethelyiség bérleti szerződésének felmondása

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat / Új Teleki téri Piacfelügyelőség

Alulírott és Dr. Gera József István bérleti 2014. 03. 14-én kötöttünk 15 évre szóló bérleti szerződést az Új Teleki téri piacon lévő L2 jelű üzlethelyiségre. Az üzemeltetés megkezdésekor 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot is ki kellett fizetnünk.

Tekintettel arra, hogy az üzlet 2020. márciusa óta nem működik a Covid járvány miatti nehézségek miatt, ezúton felmondjuk a bérleti szerződést 2022.03.31-ei hatállyal.

Kérjük a felmondás tudomásul vételét, és a szükséges teendők intézését.


Dr. Gera József István
bérleti

bérleti

Budapest, 2022. március 14.

az Új Teleki téri Piacra érkezett

2022-03-21

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
2022.03.21	C-2022/2406
iktatás dátuma:	iktatási szám:
	TRP/4-7/2022
nyomtatás	
melléklet	

VK

5



ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIACOK

Dr. Gera József István
egyéni vállalkozó

Iktatószám: TTP/4-8/2022
Ügyintéző: dr. Unger Roland
Telefonszám: 06-20-515-9805
Email: ungerr@jgk.hu
piac@jgk.hu

bérlők részére

Tárgy: tájékoztatás bérleti
jogviszony meg-
szüntetésével és
fennálló tartozás
kimutatással
kapcsolatban

Tisztelt Dr. Gera József és

Tájékoztatnom Önöket, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt L/2 jelű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszony felmondására irányuló nyilatkozatukat, amelyet 2022. március 21-én személyesen adtak át a Teleki téri Piac üzemeltetésén, tudomásul vettük az alábbi megjegyzéssel:

A bérleti szerződés bérlői felmondására irányuló nyilatkozatukban a bérleti jogviszonyt 2022. március 31-ei hatállyal kívánják felmondani.

Felhívom a figyelmüket, hogy a bérleti szerződés 31. b) pontjában foglaltaknak megfelelően:

„A határozott idő alatt a Bérlő jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérlet fenntartása már nem áll érdekében.”

A bérleti szerződés bérlői felmondásra vonatkozó fenti rendelkezése értelmében a bérleti jogviszony a felmondás közlésétől, azaz 2022. március 21-től számított 3 hónap elteltével, 2022. június 21-én szűnik meg. A bérleti szerződés megszűnésének napjáig a bérlő köteles a bérleti- és rezsiját megfizetésére.

Egyúttal szeretném tájékoztatni, hogy nyilvántartásunk szerint az L/2 jelű üzlethelyiség bérleti- és rezsijait tekintve a mai nappal a következő lejárt tartozások állnak fenn:



ÚJ TELEKI TÉRI PIAC ÉS TERMELŐI PIACOK

Eredeti fizetési határidő:	Tétel	Számlaszám	Összeg:
2022.01.18	2022. januári bérleti díj	2022-TTP/000082	33 020 Ft
2022.01.26	2021. decemberi rezsi (januárban fizetendő)	2022-TTP/000129	2 332 Ft
2022.02.15	2022. februári bérleti díj	2022-TTP/000171	33 020 Ft
2022.02.25	2022. januári rezsi (februárban fizetendő)	2022-TTP/000264	2 332 Ft
2022.03.15	2022. márciusi bérleti díj	2022-TTP/000303	33 020 Ft
2022.03.25	2022. februári rezsi (márciusban fizetendő)	2022-TTP/000396	2 332 Ft
Összesen:			106 056 Ft

Kérem, hogy a fenti összegeket haladéktalanul utalja át az alább megjelölt bankszámlaszámra, vagy a piac üzemeltetése által kiállított postai csekken szíveskedjen befizetni!

Budapest, 2022. március 29.

Tisztelettel:

dr. Unger Roland
piacvezető

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vagyongazdálkodási Igazgatóság
Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok divízió
1086 Budapest, Teleki László tér 11.

A bérleti jogviszony megszüntetésével és a fennálló tartozás kimutatással kapcsolatos tájékoztatást a mai napon átvettem, az abban foglaltakat tudomásul vettem:

Budapest, 2022. március 31.

dr. Gera József István
egyéni vállalkozó

[Handwritten signature]

2022-04-08

feladat: BÍRATTÁRI DENTÉJ ELŐKÖLTSÉGE
Tervező: DR. UNGER ROLAND
Munka idő: 2.22.05.04

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság



Új Teleki téri Piacfelügyelőség

Tárgy: Kérelem

Alulírott és Dr. Gera József István, az Új Teleki téri piacon lévő 12 jelű üzlet bérleti 2022. 03. 21-én személyesen leadtuk az Üzlethelyiség bérleti szerződésének felmondásáról szóló írásos anyagot a Piacfelügyelőségen.

Ezt követően 03. 31-én átvettük a dr. Unger Roland piacvezető Úr által összeállított tájékoztatót. Ebben tudomásunkra hozta, hogy 3 havi felmondási idővel kell számolnunk.

Jelen levélben kérjük a Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságot, hogy a felmondási idő mérsékléséhez hozzájárulni szíveskedjen.

A kompromisszumos javaslatunk a bérleti szerződés felmondására: 2022. 04. 30.

Indokai a következők:

- Az elmúlt 2 évben a Covid járvány miatti nehézségek miatt az üzlethelyiség zárva volt. Ennek ellenére fizettük a bérleti díjat és a kiszámlázott rezszi költséget, mindenféle könnyítés nélkül.
- Az önkormányzat szabad rendelkezési jogkörébe közel 7 évvel korábban visszakerült az üzlethelyiség, így módjában áll az új bérlet felé belépési díjat kiszámlázni.
- Igazságérzetünk szerint az általánosan alkalmazott belépési díj időarányos része visszajárna.

Kérjük a fentiek figyelembe vételével a kérelmünk elfogadását.

Tisztelettel:

[Handwritten signature]
Dr. Gera József István
bérlet

Budapest, 2022. 04. 03.

Józsefvárosi Önkormányzat Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatás szám:
2022 APR 08	TIP14-94022
ügyintéző	
melléklet	

[Handwritten signature] 81

4. számú melléklet

Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés

határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

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

Bankszámlaszáma: 14100309-10213949-01000006

Statistikai számjel: 15735715-8411-321-01

Törzskönyvi azonosító: 735715

Adószáma: 15735715-2-42

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

másrészről

Dr. Gera József István

született: 1

anyja neve:

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele:

szám alatti lakos,

és

született:

anyja neve: 1

személyi igazolvány száma:

adóazonosító jele: 1

1 szám alatti lakos

mint bérő (a továbbiakban: Bérő)

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

I. Előzmények

1. A Budapest VIII. kerület 35123/1 hrsz-ú, Budapest VIII. kerület Teleki László téri, 7766 m² alapterületű, „piac” megnevezésű földrészlet az ingatlan-nyilvántartás szerint Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi. A földrészleten a helyhasználók a 2000. február 1-jén kelt, határozatlan idejű helyhasználati engedély alapján, bérleti díj fizetése mellett használták az 51. sorszámú, 20 m² alapterületű felépítményt, melyet tejtermék és pékáru üzlethelyiséggel működtettek. Bérő tudomással bír arról, hogy az Önkormányzat a Teleki téri piac bezárásával egyidejűleg ideiglenes piacot nyitott a Budapest VIII. kerület Szerdahelyi utca és Karácsony Sándor utca sarkán lévő beépítetlen telekingatlanain. A bérő részére az ideiglenes piacon konténer üzlethelyiség bérletére az Önkormányzat lehetőséget biztosított/ vagy igény hiányában nem biztosított.
2. A Teleki téri piacon található felépítményeket a Bérbeadó kiürítette és lebontatta, tekintettel arra, hogy gazdaságos felújítására nem volt lehetőség. A jelenlegi Teleki téri piac területének egy részén, a 35123/11 hrsz alatt kialakult ingatlanon a Bérbeadó új, korszerű piac épületet építéséről döntött. A Bérő kijelenti, hogy az új piacra vonatkozó bekerülés jogi és pénzügyi feltételeiről szóló, 191/2011. (IV. 21.) számú, valamint az ezt módosító 291/2011. (VII. 7.) számú képviselő-

Dr. Gera

1/2 9

testületi határozatot, továbbá a 46/2014. (III.05.) számú képviselő-testületi határozatot ismeri, a határozatokról a részletes tájékoztatást megkapta.

3. A szerződő felek 2011. november 11-én egymással előszerződést kötöttek, amelyben kölcsönösen kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Bérbeadó a Bérlőnek 15 év határozott időtartamra bérbe ad, a bérló bérbe vesz az új Teleki Téri piacon 1 db 20 m2 alapterületű piaci árusító helyiséget szeszes italt és dohányárát nem forgalmazó élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkör folytatása céljára, az előszerződés és a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) és a 46/2014. (III.05.) számú határozatában meghatározott lényegi feltételekkel.
4. A szerződő felek megállapodása/közjegyzői jelenlétében történt sorsolás alapján a felépülő új Teleki téri piacon a bérló L. jelű kereskedelmi blokkban lévő 2. számú üzlethelyiség bérbevételére szerzett jogosultságot az előszerződés feltételei szerint.
5. Az épülő piac-csarnok épület szoros műszaki összefüggésben van az üzlethelyiségekkel, és azok belső műszaki kialakításával. Ezen szerkezetek harmonikus, és műszakilag pontos kialakításának érdekében Bérbeadó és a Bérló szoros együttműködésére van szükség. Jelen bérleti szerződést ezért a szerződő felek már a piac-csarnok épület használatbavételi engedélyének kiadását megelőzően megkötik.

II. Bérleti szerződés

6. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Teleki téren felépülő új piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya az új piac-csarnokban kialakításra kerülő L jelű kereskedelmi blokkban található 2. számú, jelen szerződés 1. sz. mellékletében ábrázolt, bruttó 20 m2 alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény).
7. A Bérbeadó Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága az 1529/2011. (X.12.) számú határozatával döntött a Bérló részére történő bérbeadásáról határozott időre, a 3. számú mellékletként csatolt előszerződés szerint, a Bérlőnek a lebontott Teleki téri piaci helyhasználati/bérleti jogviszonyára tekintettel biztosított cserhelyiségként. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérló pedig jelen szerződés 1. számú mellékletében részletesen leírt műszaki tartalommal bérletbe veszi a 6. pontban meghatározott bérleményt. Bérló a bérleti szerződés alapján a 2. számú melléklet szerinti közös helyiségek többi bérlóval közös használatára is jogosultságot szerez. Bérló kijelenti, hogy az épülő piac-csarnok tervdokumentációját ismeri, a bérlemény birtokbaadásakor elvárt készültségi állapotát, a hivatkozott mellékletben rögzített műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés tárgya építés alatt álló épületben kialakításra kerülő árusító helyiség (üzlet). A szerződő felek megfelelő teljesítésnek elfogadják, ha a megvalósult üzlet alapterülete $\pm 10\%$ -al eltér az előszerződésben/ bérleti szerződésben meghatározott alapterülettől. Amennyiben a pozitív eltérés az 5% -ot meghaladja, a többletterületre a Bérló a Képviselő-testület 46/2014. (III.05.) számú határozatával meghatározott 200.000 Ft+ÁFA/m2 belépési alapidjat köteles fizetni. 10% -ot meghaladó eltérés csak a szerződő felek erre vonatkozó megállapodása esetén megengedett. A szerződő felek rögzítik, hogy ha a tényleges, birtokbaadáskori bruttó alapterület a szerződésben foglalttól 5% -ot meghaladó eltérést mutat, jelen szerződésben meghatározott bruttó alapterületet, belépési díjat és bérleti díjat ennek figyelembe vételével módosítják.
8. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadási jogok és terhelik a bérbeadási kötelezettségek. A Bérbeadó kijelölése alapján, helyette és a nevében Józsefvárosi Közterület-felügyelet és Városüzemehtetési Szolgálat (a továbbiakban:

Dr. Gaci

Vkuc

(üzemeltető) jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt a Bérbeadó jogosult.

9. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlo a bérleményt szeszest italt és dohányárút nem forgalmazó élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkörü piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntése alapján, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
10. Az üzletek végső kialakításának és engedélyezésének menete:
 - a) Szerződő felek rögzítik, hogy a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv üzemszerű működéséhez az alábbi építési munkálatokra került és kerül sor:
 - a1) Piac-csarnok épület építése, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a2) Az üzlethelyiségek építése, a bérlo igények figyelembe vételével, közbeszerzési eljárás alapján, a Bérbeadó beruházásában.
 - a3) Az üzlethelyiségek befejező kialakítása a Bérlo beruházásában.
 - b) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az 10.a) a2) alpont szerinti munkálatok idején a Bérbeadó és a Bérlo együttműködik, ennek részeként, amennyiben szükséges helyszíni egyeztetéseket szerveznek és tartanak.
 - c) Szerződő felek tudomásul veszik, hogy 10.a) a3) alpont szerinti munkálatok idején, a Bérlo illetve megrendelésük alapján a kivitelezők a Bérbeadó által lehetőséget kapnak a 10.a) a1) és a2) alpont szerinti munkálatok kivitelezőjével egyeztetve, a munkaterületre való belépésre és munkavégzésre.
 - d) A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó által vállalt 10.a) a1) és a2) alpont szerinti műszaki tartalom előkészítése és megvalósítása során a szükséges, a Bérbeadó által kezdeményezett egyeztetéseken részt vesz, az általa eldöntendő műszaki kérdésekre a Bérbeadó által kért határidőben választ ad, és tudomásul veszi, hogy az általa elfogadott illetve kiválasztott műszaki megoldás módosítására kizárólag a változtatás folytán felmerülő többletköltség azonnali megtérítése esetén van lehetőség.
 - e) A Bérbeadó a 10.a) a3) alpont szerinti befejező munkákhoz a Bérlo részére munkaterületet biztosít. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a piac-csarnok teljes munkaterületén egyidejűleg több vállalkozó, illetve Bérlo végez/végeztet építési munkát. A Bérlo, illetve a Bérlo megrendelése alapján a munkaterületen dolgozó vállalkozó a Bérbeadó, illetve a 10.a) a1), illetve a2) alpont szerinti befejező munkát végző kivitelező által kiadott munkaszervezési utasításokat, tűz-, baleset- és vagyonvédelmi előírásokat köteles betartani.
 - f) A 8/173983/7/2011 sz. építési engedély alapján elkészülő piac-csarnokra (csarnok és kiszolgáló helyiségek) a használatbavételi engedélyt és a Teleki Téri Piac, mint költségvetési szerv működési engedélyét a Bérbeadó szerzi be.
 - g) Bérlo 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 Bérlonek felróható okból az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására.

11. Belépési díj (volt tulajdonosoknak)

J. Bercs *Vh* 11

- a) A Bérlo által folytatni kívánt szeszes italt és dohányárút nem forgalmazó élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedés üzletkőr a Képviselő-testület 291/2011.(VII.7.) és a 46/2014. (III.05.) számú határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik.
- b) A Bérlo az előszerződésnek (3.sz. melléklet) megfelelően belépési díj fizetési kötelezettség nélkül bérelheti a bérleményt.

12. Óvadék

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

Az üzemeltető a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékkul szolgál az üzemeltető (mint Bérbeadó helyett és nevében eljáró) részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. A jelen szerződés megszűnése esetén az óvadék elszámolásra, illetve visszafizetésre kerül.

A Bérbeadó az óvadékot a Bérlo 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 Bérlo hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérlo köteles az óvadékot a jelen pont szerinti eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

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

13. A bérleti szerződés időtartama

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

14. A bérleti szerződés határidői

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

15. A bérleti díj

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat 1.300.- Ft/hó/bruttó m² + ÁFA, a 20 m² üzlethelyiség bruttó alapterület (1. sz. melléklet) figyelembevételével összesen 26.000.- Ft/hó + Áfa, azaz Huszonhatezer forint/hó + Áfa összegben határozzák meg. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg. A bérleti díj emelkedésének első

Vk 12

időpontja 2016. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.

- b) A Bérlet a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 14100309-10213949-01000006. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet. A Bérlet a bérleti díj az 14.b) pontban szereplő időponttól terheli. A Bérlet a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 20. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra, vagy a pénztárába készpénzben befizetésre kerül. Amennyiben a Bérlet a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérlet késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

16. A Bérlet egyéb fizetési kötelezettségei

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén megállapodnak abban, hogy Bérletnek az üzemeltetési díjat nem kell fizetniük. A Bérletnek a bérleti díjon felül a Bérbeadó Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően 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 Bérlet által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetni.

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

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

17. A díj fizetéssel kapcsolatos rendelkezések

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

18. Birtokbaadás

- a) A Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérlet a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A szerződő felek az átadás-

Jm Bera
Vk

átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

- b) A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlet a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik a Bérlet tőrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állapotát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérlet e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt megállapodás alapján átválthatja.

III. Bérlet egyéb jogai és kötelezettségei

19. A Bérlet kijelenti, hogy a Bérletet kizárólag a 9. pontban megjelölt üzletkörü tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérlet a Teleki Téri Piac része, az üzemeltető által kiadott piac házirendjének és, a piac nyitvatartási idejének betartására köteles. A Bérlet jogosult -- és tekintettel a létesítmény piac jellegére - köteles a bérletet üzletkörének megfelelő használatára:

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

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

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

21. Bérlet 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 átírást és a szerződés megkötését a Bérbeadó felé 30 napon belül igazolja. A Bérlet tudomásul veszi, hogy amennyiben gázszolgáltatás igénybevétele az üzletkörére tekintettel szükséges, a Gázművek Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a

14

továbbiakban: Szolgáltató) a szolgáltatási szerződés megkötését maga köteles intézni, és a szerződés létrejöttét megkötésétől számított 30 napon belül a Bérbeadó felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.

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

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

22. A Bérlo köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint 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 Bérlo köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményben 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 Bérlo köteles. Ettől a szerződő felek külön megállapodásban eltérhetnek.

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

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

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

24. A Bérlo saját költségén köteles gondoskodni:

- a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérlo kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- a bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- a bérleményben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,

J. G. G. G.

1/1

- e) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
- f.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról,
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni,
- h) mindazt, amit jogszabályok előírnak.

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

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

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

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

26. Bérő bérleményének portálján - a portál síkjában - a égtábláját jogosult elhelyezni. A Bérő tudomásul veszi, hogy a Teleki Téri Piac külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.

27. A Bérő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott hatályos cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

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

VH

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

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

IV. A bérleti jogviszony megszűnése

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

30. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:

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

31. Felmondás

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

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

- a) Ha a Bérlet a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlet – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó a határidő eredménytelen eltelét követően írásban felmondással élhet.

Handwritten signature: János Baci
Vh 17

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

VH

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

Im. Gaa
Vh19

ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig.

37. Ha a bérlemény korábban a Bérlo székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a bérlo köteles azt törölni.
38. A Bérlo a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Bérlo kártérítésre abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
39. A Bérbeadó és a Bérlo jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó közös szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet, valamint a piacokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezései irányadók.
40. Szerződő felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
41. **Közokiratban történő kötelezettségvállalás**
 A Bérlo kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A Bérlo tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérlo kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.
 A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmu díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a szerződő felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállaltak.
 A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.
 A szerződő felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, illetve a ténytanúsítványt elkészítse.
 A szerződő felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérlo terhelik.
42. A jelen bérleti szerződés szerződő felek általi aláírásának napján lép hatályba.
43. A jelen bérleti szerződés megkötésével a szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.
44. A szerződő felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállaltak.

Vh
20

45. A jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a Bérlo cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

46. 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.

Jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletei:

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

Kelt: Budapest, 2014. március hó 14. nap

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



Bérlo

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Rimán Edina

jegyző
nevében és megbízásából

dr. Mészár Erika
aljegyző



Ellenjegyzem

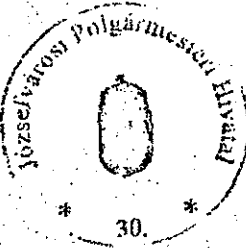
Csabáné dr. Sándi Klára

Ügyvéd
1021 Eötvös poszt
Furulya u. 3. 1/5.

Fedezet: Fedezet nem igényel.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

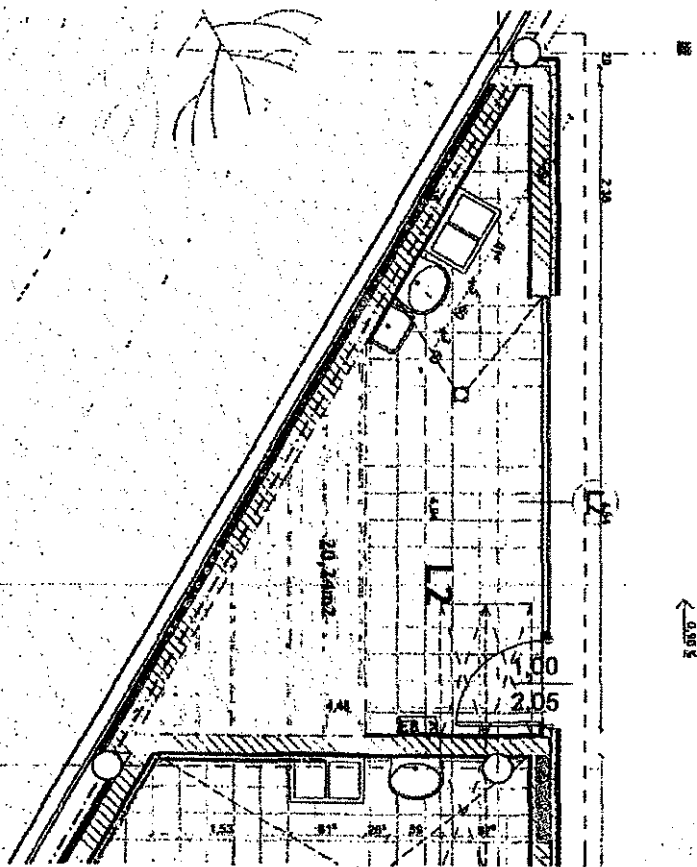
Páris Gyuláné
pénzügyi ügyosztályvezető



dr. Kocsis Máté

Vk 21

Az üzleti életkutatásos beállítás
Újraelemként 2-3 soros mibányg kizárható saját
fókuszpontosítással, költségmegtakarító foglalkoztatással övel és
áramváltó kapcsolóval.



0.95

Z meglévőnek tal
anyagának megsemmisítését
párhuzamosított

O az el
személy büntetés
elvonásával egy

EC illetékes
alkalmazás

EB illetékes
alkalmazás

a bűnösnek a bűnösnek
alkalmazás

Z illetékesnek a bűnösnek

[illegible]

Reddy

