

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

3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. május 10-i ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac I/2 jelű üzlethelyisége bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor 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 (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: Kérelem nyers élelmiszer üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatásához (Kuti Fruits Bt.)
3. számú melléklet: Nyilatkozat bérleti díj, óvadék, szerződéskötési díj megfizetéséről, közjegyzői okirat aláírásáról (Kuti Fruits Bt.)
4. számú melléklet: Kérelem telephely bejegyzéshez történő bérbeadói hozzájárulás megadására (Kuti Fruits Bt.)
5. számú melléklet: Cégekivonat (Kuti Sándor egyéni vállalkozó)
6. számú melléklet: Cégekivonat (Kuti Fruits Bt.)
7. számú melléklet: Aláírásminta (Kuti Fruits Bt.)
8. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet (Kuti Fruits Bt.)

### Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki Téri Piacon található I/2 jelű, 19 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi egység bérlője 2022. szeptember 1. napjától, határozatlan időtartamra szólóan Kuti Sándor egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; nyilvántartási szám: 35902704; adószám: 66550860-2-42; a továbbiakban: Bérlő).

Az I/2 jelű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 24.700,- Ft/hó + ÁFA. A Bérlő bruttó 94.107,- Ft összegű óvadékot fizetett meg az Önkormányzat részére. A Bérlő a helyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat, Bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2023. április 19. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja ruházni a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42; képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető; a továbbiakban: Átvevő) részére, és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) vállalta az I/2 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 (továbbiakban: Helyiségrendelet) 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását.

Átvevő nyilatkozatában vállalta (2. számú melléklet), hogy amennyiben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság kérelmét pozitívan bírálja el, kizárólag nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet kíván folytatni. Átvevő kérelmezte továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulás esetén az 1/2 jelű üzlethelyiség egyéni vállalkozása telephelyeként történő bejegyzéséhez a bérbeadói hozzájárulás megadását (4. számú melléklet).

A Bérelő és az Átvevő céginformációit az 5-7. számú mellékletek tartalmazzák. A bérleti jog átruházást követő új bérleti szerződés tervezetét a 8. számú melléklet tartalmazza.

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, erre vonatkozóan kérelem az Átvevőtől nem érkezett, illetve előterjesztői javaslat sem történt.

Jelen bérleti jog átruházása kapcsán az Átvevő által fizetendő szerződéskötési díj 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, azaz 148.200,- Ft + ÁFA (bruttó 188.214,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérelő és az Önkormányzat közötti jogviszony 2022. szeptember 1. napján jött létre, határozatlan időre.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulása esetén Kuti Sándor egyéni vállalkozó bérleti jogviszonyának – nyers élelmiszer üzletkörnek megfelelő célra szóló hasznosítással – főbb tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszonynak a Kuti Fruits Bt. részére történő átruházására, határozatlan időtartamra. A Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozatában foglaltak értelmében az új bérelő által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért az újonnan létesítendő bérleti jogviszony esetében 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó+ ÁFA, azaz a 19 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 24.700,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra. Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak (94.107,- Ft) megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles. Az Átvevőnek a bérleti díjon felül csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámolt elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Átvevő által leadott és üzemeltető által nyilvántartott mennyisége utáni szállítási díját kell megfizetni.

A Bérelő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett, bruttó 94.107,- Ft összegű óvadék visszajár. Amennyiben a Bérelőnek a bérleti jog átruházásáig díjtartozása merülne fel, annak megfizetését vállalnia kell, a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulás kizárólag ebben az esetben lép hatályba.

## **II. A betérjesztés indoka**

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

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja az 1/2 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása a Kuti Fruits Bt. részére. Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak (94.107,- Ft) megfelelő összegű óvadék fizetésére köteles, a Bérelőnek az általa befizetett bruttó 94.107,- 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 148.200,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 188.214,- Ft (szerződéskötési díj) többletbevételre tesz szert.

#### IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérsékléséről vagy elengedéséről), 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (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.

A Helyiségrendelet 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadónak köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A Helyiségrendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

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 rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

A Helyiségrendelet 36. §-ában foglaltak értelmében a helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotára és rendeltetészerű 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.

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

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

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

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

A Helyiségrendelet 21. § (1) bekezdése alapján bérleti jog átruházása esetén a bérbeadó szerződéskötési díjat jogosult felszámítani, amelynek mértéke a bérleti jogviszony fennállásának várható időtartama alapján kerül meghatározásra. A határozott idejű szerződés esetén a bérleti jogviszonyból még hátralévő, minden megkezdett év után egy havi, határozatlan idejű szerződés esetén 6 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 helyiségbérellettel felmerülő kötelezettségek teljesítéséért, a bérbeadó nyilatkozata nem eredményezi a bérleti jogviszony módosítását.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (V.10.) számú határozata

#### **az Új Teleki téri Piac I/2 jelű üzlethelyisége bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról**

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

- 1.) **hozzájárul** Kuti Sándor egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24. ; nyilvántartási szám: 35902704; adószám: 66550860-2-42; a továbbiakban: Bérlő) mint bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, I/2 jelzésű, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42; képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető; a továbbiakban: Átvevő) részére történő átruházásához, valamint az I/2 jelű üzlethelyiségnek az egyéni vállalkozás telephelyeként történő bejegyzéséhez az alábbi feltételekkel:
  - a.) nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység céljára,
  - b.) határozatlan időtartamra,
  - c.) 24.700,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 31.369,- Ft/hó összegű bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel

Az Átvevő 148.200,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 188.214,- Ft szerződéskötési díj megfizetésére, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak (bruttó 94.107,- Ft) megfelelő összegű óvadék megfizetésére köteles,




- 2.) amennyiben a Bérelő részére az óvadék összegét meghaladó díjtartozás kerül megállapításra, a bérbeadói hozzájárulás abban az esetben lép hatályba, amennyiben a bérelő által a tartozás megfizetésre kerül,
- 3.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjára tekintettel az előterjesztés 8. számú melléklete szerinti bérleti szerződés megkötésére, melynek – az 1.) pontban meghatározott szerződéskötési díj és a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett – további feltétele, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a leendő bérelő (az Átvevő) vállalja az újonnan megállapított bérleti díj-, továbbá évente az infláció mértékével emelt összegű bérleti díj megfizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészíttetésének költségét.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 1.-2.) pont esetében: 2023. május 10., 3.) pont esetében 2023. május 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2023. május 3.

  
**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

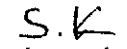
ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. SAJTÓCSILLA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

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

Alulírott Kuti Sándor egyéni vállalkozó kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt I/2 jelű üzlethelyiség bérleti jogát át kívánom ruházni a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság részére, és ehhez kérem a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

**Az átadni kíván elárusítóhely jele: I/2**

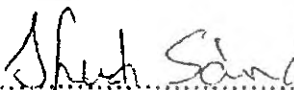
**Átadó adatai:**

Név/Cégnév: Kuti Sándor egyéni vállalkozó  
Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.  
Nyilvántartási szám: 35902704  
Adószám: 66550860-2-42

**Átvevő adatai:**

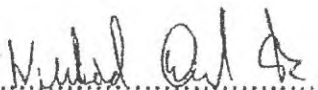
Név/Cégnév: Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság  
Székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.  
Cégyjegyzékszám: 01 06 797948  
Adószám: 32246940-2-42  
Képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető

Kelt: Budapest, 2023. április 19.

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

Kuti Sándor  
egyéni vállalkozó

átadó



Kuti Fruits 2023 Bt.  
képviselőjében: Kutiné Dudás Éva Katalin  
ügyvezető

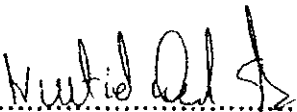
átvevő



## KÉRELEM

Alulírott Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető, a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42) képviselőjeként azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac I/2 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának részemre történő átruházása esetén az üzlethelyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytathassak. Kérelmem pozitív elbírálása esetére vállalom, hogy kizárólag a T. Bizottság által engedélyezett üzletkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.

Budapest, 2023. április 19.

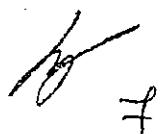


.....

Kutiné Dudás Éva Katalin

ügyvezető

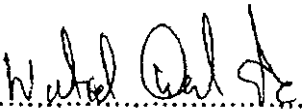
Kuti Fruits 2023 Bt.



**NYILATKOZAT**

Alulírott Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető, a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42) képviselőjeként nyilatkozom, hogy az Új Teleki téri Piac I/2 jelű üzlethelyiség bérleti jogának részre 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.

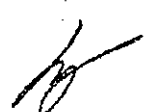
Budapest, 2023. április 19.

.....  


**Kutiné Dudás Éva Katalin**

ügyvezető

Kuti Fruits 2023 Bt.

  
8

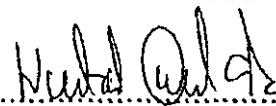


**KÉRELEM**

**telephely bejegyzéshez történő bérbeadási hozzájárulás megadására**

Alulírott Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető, a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42) képviselőjeként azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac I/2 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának átruházása esetén, a Betéti Társaság telephelyeként történő bejegyzéséhez hozzájárulni szíveskedjenek.

Budapest, 2023. április 19.



Kutiné Dudás Éva Katalin

ügyvezető

Kuti Fruits 2023 Bt.



# OPTEN

---

**Kuti Sándor**

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

**Azonosító: 197220892**

**Adószám: 66550860-2-42**

**Cégvonat 2023. 04. 19-i hatályal**

**1. Általános adatok**

Azonosító: 197220892  
Az Opten által generált egyedi azonosító!

Cégforma: Egyéni vállalkozók

Alakulás dátuma: 2014.03.10.

**2. A cég elnevezése**

Kuti Sándor  
Hatályos: 2014.03.11. - ...

**5. A cég székhelye**

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

**6. A cég telephelye(i)**

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

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

**1086 BUDAPEST, 8. ker TELEKI LÁSZLÓ TÉR 11 I/2. ép.**  
Hatályos: 2022.11.08. - ...

**1086 BUDAPEST, 8. ker TELEKI LÁSZLÓ TÉR 11 I/1. ép.**  
Hatályos: 2022.11.08. - ...

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

2014.03.10.  
Hatályos: 2014.03.10. - ...

## 9. A cég tevékenységi köre(i)

472108 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelme Főtevékenység

Hatályos: 2014.03.11. - ...

## 13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

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

Hatályos: 2014.03.11. - ...

## 20. A cég statisztikai számjele

66550860-4721-231-01

Hatályos: ... ..

## 21. A cég adószáma

66550860-2-42

Hatályos: 2014.03.10. - ...

## 97. Pénzügyi modul

Munkatársak száma: 2 fő

Létszám: 2 fő

## Adatok egyéb forrásból

Állapot: Működő

Adószám: 66550860

Viselt név: KUTI SÁNDOR

Vállalkozói tevékenység kezdete: 2014.03.10

Nyilvántartási szám: 35902704

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

Egyéb tevékenységek:

463101 Zöldség-, gyümölcs-nagykereskedelem m.n.s.

472901 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem m.n.s.

Aktualizálás dátuma: 2021.03.06.

Gazdálkodási forma: Egyéni vállalkozó.

A fenti adatok nyilvántartása nem a Cégbíróság hatáskörébe tartozik.

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


Lekérdezés időpontja: 2023.04.19 10:17

Utolsó feldolgozott Cégléletről megjelentési dátuma: 2023.04.18.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2023.04.19 10:11

---

OPTEN Kft. ©

  
4/4  
17

# OPTEN

---

**Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság**  
1102 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 9. 5. em. 24. ajtó  
Cégjegyzékszám: 01 06 797948  
Adószám: 32246940-2-42

## Céginformációk 2023. 04. 19-i hatályal

### 1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 01 06 797948 (Hatályos)

Cégforma: Betéti társaság

Alakulás dátuma: 2023.02.28.

Bejegyzés dátuma: 2023.04.14.

### 2. A cég elnevezése

2/2 **Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság**

Bejegyzés kelte: 2023.04.14.

Hatályos: 2023.04.14. - ...

### 3. A cég rövidített elnevezése

3/2 **Kuti Fruits 2023 Bt.**

Bejegyzés kelte: 2023.04.14.

Hatályos: 2023.04.14. - ...

### 5. A cég székhelye

5/1 **1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. em. 24. ajtó**

Bejegyzés kelte: 2023.04.14.

Hatályos: 2023.04.14. - ...

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

8/1 **2023.02.28.**

Bejegyzés kelte: 2023.04.14.

Hatályos: 2023.04.14. - ...

8/2 **2023.04.11.**

Bejegyzés kelte: 2023.04.14.

Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/1 **4631\*08 Zöldség-, gyümölcs-nagykereskedelem Főtevékenység**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...
- 9/2 **4721\*08 Zöldség, gyümölcs kiskereskedelem**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...
- 9/3 **4729\*08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...
- 9/4 **4711\*08 Élelmiszer jellegű bolti vegyes kiskereskedelem**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...
- 9/5 **8299\*08 M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/1 **Összesen: 20 000 HUF**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/1 **Kutiná Rudás Éva Katalin tan:** **Ügyvezető (vezető tisztségviselő)**  
  
Születés ideje  
Adóazonosító jele  
A hiteles cégalfírás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.  
A képviselő módja: önálló.  
A jogviszony kezdete: 2023.02.28.  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 20. A cég statisztikai számjele

- 20/1 **32246940-4631-117-01.**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...



## 21. A cég adószáma

21/1 **32246940-2-42.**  
Adószám státusza: érvényes adószám  
Státusz kezdete: 2023.03.24.  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe: kutigeri90@icloud.com**  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 49. A cég cégjegyzékszámai

49/1 **01 06 797948**  
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## Cégformától függő adatok

## 1(06). A betéti társaság beltagja(i)

1(06)/1 **Kutiné Dudás Éva Katalin (ar**  
**gjtő**  
Születés ideje  
A tagsági jogviszony kezdete: 2023.02.28.  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 2(06). A betéti társaság kültagja(i)

2(06)/1 **Kuti Gergő (ar**  
**ajtő**  
Születés ideje  
A tagsági jogviszony kezdete: 2023.02.28.  
Bejegyzés kelte: 2023.04.14.  
Hatályos: 2023.04.14. - ...

## 127. Hirdetmények

Céglívonat

Év: 2023. Kötet: 16. Oldal: .

*Ez a közlemény a cég E-aktájában szerepel. Bejegyzés dátuma: 2023. 04. 14.*

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága  
Cg 01-06-797948/7

### VÉGZÉS

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága az) Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. em. 24.; adószáma: 32246940-2-42) cégügyben a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg.01-06-797948/5 sorszámu végzését hatályon kívül helyezi.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.  
Budapest, 2023. április 14.

Kövesörki Eszter Katalin  
törvényszéki bírósági ügyintéző tisztviselő

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

**Lekérdezés időpontja: 2023.04.19 10:04**

**Utolsó feldolgozott Céglívonat megjelenési dátuma: 2023.04.18.**

**Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2023.04.19 09:42**

---

OPTEN Kft. ©

## ALÁÍRÁS-MINTA

Alulírott, **Kutiné Dudás Éva Katalin** (születési név: \_\_\_\_\_; születés helye és ideje: \_\_\_\_\_; anyja születési neve: \_\_\_\_\_; lakhely: \_\_\_\_\_; személyi igazolvány szám: \_\_\_\_\_)

adóazonosító jel: \_\_\_\_\_ at a **Kuti 2023 Betéti Társaság** (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.) - a továbbiakban: a „Társaság” - ügyvezetője a Társaságot akként jegyzem, hogy a Társaság géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, illetve előnyomtatott cégnevéhez nevémet önállóan az alábbiak szerint írom:



**Kutiné Dudás Éva Katalin**

Alulírott **dr. Ferenczi Mónika ügyvéd** (Ferenczi Ügyvédi Iroda, székhelye: 1101 Budapest, Üllői út 120-122. IV. épület 1. lph. 2. emelet 12.; Kamarai Azonosító Száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 36060051) tanúsítom, hogy a fenti aláírás-mintát **Kutiné Dudás Éva Katalin** (születési név: Dudás Éva Katalin; születés helye és ideje: \_\_\_\_\_)

(születési neve: \_\_\_\_\_; lakhely: \_\_\_\_\_; anyja születési neve: \_\_\_\_\_; lakhely: \_\_\_\_\_; szig. szám: \_\_\_\_\_; akinek személyazonosságát az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (3) bekezdésében foglalt módon ellenőriztem, 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 változásbejegyzési 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. törvény 9. §-ában írt feltételeknek.

Ellenjegyzem: Budapesten, 2023. február 28. napján



**dr. Ferenczi Mónika ügyvéd**

Ferenczi Ügyvédi Iroda

Kamarai Azonosító Száma: 36060051

1101 Budapest, Üllői út 120-122. IV. ép 1. lph. 2. emelet 12.

19

**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: 11784009-15508009-00000000, statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735715, adószáma: 15735715-2-42, képviseli: Píkó András polgármester) képviseletében eljáró

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

székhely: 1084 Budapest, Őr u. 8.

cégjegyzékszám: 01-10-048457

adószám: 25292499-2-42

képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

elérhetősége: piac@jgk.hu

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről az

**Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság**

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

Cégjegyzékszám: 01 06 797948

Adószám: 32246940-2-42

Képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető

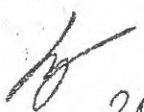
elérhetősége:

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 **I/2 jelű, bruttó 19 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2023. (V.10.) számú határozata értelmében a Bérbeadó hozzájárult Kuti Sándor egyéni vállalkozó (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; nyilvántartási szám: 35902704; adószám: 66550860-2-42) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület,

  
20

35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, I/2 jelzésű, 19 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának a Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. emelet 24.; cégjegyzékszám: 01 06 797948; adószám: 32246940-2-42; képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin 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 nyers élelmiszer 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 Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) szám határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkör kategóriába tartozik.
  - b) A Bérelőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A nyers élelmiszer üzletkőre tekintettel **148.200+ÁFA Ft, azaz bruttó 188.214,- 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 díjat 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.

## 8. Óvadék

A Bérelő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék összegét, azaz 94.107,- 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 biztosítékkul szolgál a Bérbeadó részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. Jelen szerződés hatályba lépésének és a birtokbaadásnak a feltétele az óvadék megfizetése. A Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó óvadékkal jelen Szerződésben foglaltak szerint elszámol, illetve – amennyiben a feltételei fennállnak - visszafizeti Bérelő részére.

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

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


## 9. A bérleti szerződés időtartama

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

## 10. A bérleti szerződés határidői:

A bérleti jogviszony kezdete: a birtokba lépés napja.

## 11. A bérleti díj

 22

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **1300,- Ft/hó/m<sup>2</sup> + ÁFA**, a 19 m<sup>2</sup> üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **24.700,- Ft/hó + Áfa**, azaz **31.369,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérló 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 2024. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.
- b) A Bérló 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 Bérló a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérló késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

#### 12. A Bérló 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 Bérló által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérló 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 Bérló felé, azt a Bérlőnek a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken kell befizetnie. A fizetéssel és késedellel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

#### 13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérló hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérló 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.



23

- c) Bérló tudomásul veszi, amennyiben bérleti díj, közmű díj, üzemeltetési díj, késedelmi kamat tartozása keletkezik, vagy a Bérbeadónak/üzemeltetőnek a követelés beszédésével 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 Bérló 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 Bérlőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérló tűrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérló e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérlőnek 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 Bérlőt terhelik.

### III. Bérló egyéb jogai és kötelezettségei

15. A Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag az 5. pontban megjelölt üzletkörü tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki téri Piac része, a piac házirendjének, és a piac nyitvatartási idejének betartására a Bérló köteles. A Bérló 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 Bérló 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérló köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérló hozzájárulás nélkül üzletét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a





Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A Bérelő tudomásul veszi, hogy bérleti- és egyéb díj, valamint üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét az üzlet esetleges zárva tartása nem érinti. A Bérelő a piac hivatalos nyitvatartási ideje alatt köteles üzletét nyitva tartani. A Bérelő a piac zárásának időpontját megelőzően legfeljebb 1 órával korábban kezdheti meg üzletének zárását, előkészítő takarítását, illetve az elpakolást.


16. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérelő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles az albérleti/használati szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az 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 mellékvízóra 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.

  
25

A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló köteles. Ettől a felek külön írásban kötött megállapodásban eltérhetnek.

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

A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérló kötelessége.

A Bérló 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 megszűnéskor 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.



27

Bérlő 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 Bérlő felel.

Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni személyesen kézbesítővel vagy postai szolgáltatás igénybevétele útján, vagy a Bérlő cégkivonatban rögzített elektronikus elérhetőségén keresztül. A felek rögzítik, amennyiben a Bérlő a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert székhely címre küldött leveleket a Bérlő 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 Bérlő 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 szóló 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 Bérlő 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 Bérlő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik.
- i) a gazdálkodó szervezet Bérlő jogutód nélkül megszűnik;

 28

- j) a Bérlőnek 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 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 Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – 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 Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e./ A felmondás az a./ és b./ pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c./ és d./ pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

27. A 26. pontban meghatározott rendelkezéseken túl a Bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti a bérleti jogviszonyt akkor is, ha a Bérelő

- a./ a bérleményben a szükséges engedélyek visszavonása, vagy lejártá következtében a szükséges engedélyek hiányában folytatja a tevékenységet;
- b./ a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül;
- c./ A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díjon túl a közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget,

- d./ a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem intézi a 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 meghússítja, 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 Bérló, 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 26. 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 állapotfelvételt és helységeltárt 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 járulékai erejéig.
30. A Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
31. A Bérbeadó és a Bérelő jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Ptk, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet, valamint az Új Teleki téri Élelmiszer Piacról szóló, 6/2014. (III. 6.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.
32. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
33. Közokiratban történő kötelezettségvállalás

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

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

megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítési kötelezettség 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 írták alá

Kelt: Budapest, 2023..... hó ..... nap

**Bérbeadó**


**Bérlő**

.....  
**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat**  
**bérbeadó képviselőjében eljáró**  
**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**  
**dr. Szirti Tibor**  
**vagyongazdálkodási igazgató**

.....  
**Kuti Fruits 2023 Betéti Társaság**  
**Kutiné Dudás Éva Katalin**  
**ügyvezető**

Kapják:

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

 32