

012/2-19(2023)

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

2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. június 28-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac E/4 jelű üzlethelyisége bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett: 2023 JUN 22.	Szám: 02/145-3/2023.	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak L.M.	Előzmény: FA.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem piaci árusítóhely bérleti jogának átruházásához (Beni és Marci Kft.)
2. számú melléklet: Kérelem büfé, falatozó (melegkonyhával) üzletkörnek megfelelő tevékenység folytatásához (Raul és Ramóna Kft.)
3. számú melléklet: Nyilatkozat bérleti díj, óvadék, szerződéskötési díj megfizetéséről, közjegyzői okirat aláírásáról (Raul és Ramóna Kft.)
4. számú melléklet: Kérelem telephely bejegyzéshez történő bérbeadói hozzájárulás megadására (Raul és Ramóna Kft.)
5. számú melléklet: Cégekivonat (Beni és Marci Kft.)
6. számú melléklet: Cégekivonat (Raul és Ramóna Kft.)
7. számú melléklet: Bérleti szerződés tervezet (Raul és Ramóna Kft.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki Téri Piacon található E/4 jelű, 30 m² alapterületű kereskedelmi egység bérlője 2019. december 19. napjától, határozatlan időtartamra szólóan a Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01-09-348359; adószám: 27081628-2-43; adószám: 27081628-2-43; képviseli: Szántó Raul ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő).

Az E/4 jelű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 75.000,- Ft/hó + ÁFA. A Bérlő bruttó 285.750,- Ft összegű óvadékot fizetett meg az Önkormányzat részére. A Bérlő a helyiségben büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek megfelelő tevékenységet folytat, Bérlőnek nem áll fenn tartozása a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) felé.

Bérlő 2023. június 03. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében jelezte, hogy az üzlethelyiség bérleti jogát át kívánja ruházni a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01 09 981195; adószám: 23848788-2-43; képviseli: Szántó Raul ügyvezető; a továbbiakban: Átvevő) részére, és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Átvevő külön nyilatkozatban vállalta az E/4 jelű kereskedelmi egység tekintetében a bérleti díj, az óvadék és a szerződéskötési díj megfizetését, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiségrendelet) 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását.

Átvevő nyilatkozatában vállalta, hogy amennyiben a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság kérelmét pozitívan bírálja el, kizárólag büfé, falatozó (melegkonyhával)

ÉRKEZETT

2023 JUN 22.

14⁰⁰

1

üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek megfelelő tevékenységet folytat. Átvevő kérelmezte továbbá a bérleti jog átruházásához történő hozzájárulás esetén az E/4 jelű üzlethelyiségnek a Raul és Ramóna Kft. telephelyeként történő bejegyzéséhez a bérbeadói hozzájárulás megadását.

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 450.000,- Ft + ÁFA (bruttó 571.500,- Ft), tekintettel arra, hogy a Bérlő és az Önkormányzat közötti jogviszony 2019. december 19. napján jött létre, határozatlan időre.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulása esetén a Beni és Marci Kft. bérleti jogviszonyának – büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek megfelelő célra szóló hasznosítással – főbb tartalmi elemeinek megtartásával kerül sor a bérleti jogviszonynak a Raul és Ramóna Kft. 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 bérlő által folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörbe tartozik, ezért az újonnan létesítendő bérleti jogviszony esetében 2.500,- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz a 30 m² alapterületű üzlethelyiség esetén 75.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra. Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 285.750,- Ft összegű óvadék fizetésére köteles. Az Átvevőnek a bérleti díjon felül csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Átvevő által leadott és üzemeltető által nyilvántartott mennyisége utáni szállítási díját kell megfizetni.

A Bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett, bruttó 285.750,- Ft összegű óvadék visszajár. Amennyiben a Bérlőnek a bérleti jog átruházásáig díjtartozása merülne fel, annak megfizetését vállalnia kell, a bérleti jog átruházásához való bérbeadói hozzájárulás kizárólag ebben az esetben lép hatályba.

II. A betérjesztés indoka

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

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az E/4 jelzésű üzlethelyiség bérleti jogának átruházása a Raul és Ramóna Kft. részére.

Az Átvevő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, 285.750,- Ft összegű óvadék fizetésére köteles, a Bérlőnek az általa befizetett bruttó 285.750,- 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 450.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 571.500,- Ft szerződéskötési díj többletbevételre tesz szert.



IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveji 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 törzsvagyonaiba 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 bérbeadói 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 haví 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 óvadéket a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadéket 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 bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

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

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadéket 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 helyiségbérlettel 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. (VI.28.) számú határozata

az Új Teleki téri Piac E/4 jelű üzlethelyisége bérleti jogának átruházásához való bérbeadói hozzájárulás megadásáról

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

- 1.) **hozzájárul** a Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01-09-348359; adószám: 27081628-2-43; képviseli: Szántó Raul ügyvezető), mint bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, E/4 jelzésű, 30 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01-09-981195; adószám: 23848788-2-43; képviseli: Szántó Raul ügyvezető; a továbbiakban: Átvevő) részére történő átruházásához, valamint az E/4 jelű üzlethelyiségnek a Raul és Ramóna Kft. telephelyeként történő bejegyzéséhez az alábbi feltételekkel:
 - a.) büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek megfelelő tevékenység céljára,
 - b.) bérleti jogviszony időtartama: határozatlan idő, 30 napos felmondással,
 - c.) 75.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 95.250,- Ft/hó összegű bérleti díj, valamint közüzemi és különszolgáltatási díj fizetési kötelezettséggel,
 - d.) az Átvevő 450.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 571.500,- Ft szerződéskötési díj megfizetésére, valamint 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, bruttó 285.750,- Ft 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 7. számú melléklete szerinti bérleti szerződés megkötésére, amelynek – 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 (Átvevő) vállalja az újonnan megállapított bérleti díj-, továbbá évente az infláció mértékével emelt összegű bérleti díj megfizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészíttetésének költségét.

Felelős: polgármester

Határidő: 1-2.) pont esetében: 2023. június 28.; 3.) pont esetében 2023. július 15.

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. június 21.



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. SAJTÓSI OSILLA
JEGYZŐ 

JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR 

A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

KÉRELEM PIACI ÁRUSÍTÓHELY BÉRLETI JOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSÁHOZ

(ÚJ TELEKI TÉRI PIAC)

Alulírott Szántó Raul ügyvezető, a Beni és Marci Kft. képviseletében kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt E/4 jelű üzlethelyiség bérleti jogát át kívánom ruházni a Raul és Ramóna Kft. részére, és ehhez kérem a tulajdonos Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

Az átadni kíván elárusítóhely jele: E/4

Átadó adatai:

Név/Cégnév: Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.

Cégjegyzékszám: 01-09-348359

Adószám: 27081628-2-43

Képviselő neve: Szántó Raul ügyvezető

Átvevő adatai:

Név/Cégnév: Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt felelősségű Társaság

Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.

Cégjegyzékszám: 01-09-981195

Adószám: 23848788-2-43

Képviselő neve: Szántó Raul ügyvezető

Kelt: Budapest, 2023. június 03.

Beni és Marci Kft.
1193 Budapest,
Táncsics Mihály u. 82.
Adószám: 27081628-2-43
Cé. 01-09-348359

Szántó Raul ügyvezető

átadó

Beni és Marci Kft.

Szántó Raul ügyvezető

átvevő

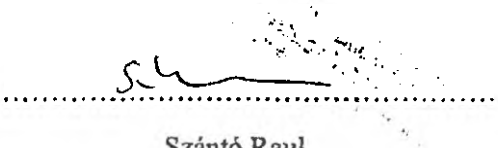
Raul és Ramóna Kft.

[Handwritten signature] 6

KÉRELEM

Alulírott Szántó Raul, a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében (Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; Cégjegyzékszám: 01 09 981195; Adószám: 23848788-2-43), **azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac E/4 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának a Raul és Ramóna Kft. részére történő átruházása esetén az üzlethelyiségben büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek megfelelő tevékenységet folytathassak.** Kérelmem pozitív elbírálása esetére vállalom, hogy kizárólag a T. Bizottság által engedélyezett üzlet-, és termékkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.

Budapest, 2023. június 03.


.....
Szántó Raul

ügyvezető


Raul és Ramóna Kft.

 7

NYILATKOZAT

Ahírótt Szántó Raul, a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében (Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; Cégjegyzékszám: 01 09 981195; Adószám: 23848788-2-43) nyilatkozom, hogy az Új Teleki téri Piac E/4 jelű üzlethelyiség bérleti jogának a Raul és Ramóna Kft. részére 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. június 03.


.....
Szántó Raul

ügyvezető

Raul és Ramóna Kft.

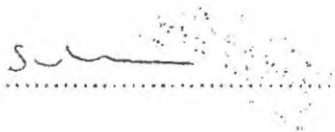
 8

KÉRELEM

telephely bejegyzéshez történő bérbeadói hozzájárulás megadására

Alulírott Szántó Raul, a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság képviselőjében (Székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; Cégjegyzékszám: 01 09 981195; Adószám: 23848788-2-43) azzal a kérelemmel fordulok a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottságához, hogy a Teleki téri Piac E/4 jelű (1086 Budapest, Teleki László tér 11., hrsz.:35123/11 nyilvántartott) üzlethelyiség bérleti jogának átruházása esetén, a Raul és Ramóna Korlátolt Felelősségű Társaság telephelyeként történő bejegyzéséhez hozzájárulni szíveskedjenek.

Budapest, 2023. június 03.



Szántó Raul

ügyvezető

Raul és Ramóna Kft.



OPTEN

Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

1193 Budapest, Táncsics Mihály utca 82.

Céginformációs szám: 01 09 348359

Adószám: 27081628-2-43



Cégek kivonat 2023. 06. 03-i hatállyal

1. Általános adatok

Cégek jegyzékszám: 01 09 348359 (Hatályos)

Cégek forma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2019.10.01.

Bejegyzés dátuma: 2019.10.03.

2. A cégek elnevezése

2/1 **Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

3. A cégek rövidített elnevezése

3/1 **Beni és Marci Kft.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

5. A cégek székhelye

5/1 **1193 Budapest, Táncsics Mihály utca 82.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

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

8/1 **2019.10.01.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/1 **5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás** Főtevékenység
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...
- 9/2 **5621'08 Rendezvényi étkeztetés**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...
- 9/3 **5629'08 Egyéb vendéglátás**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...
- 9/4 **5630'08 Italszolgáltatás**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/1 Összesen: **3 000 000 HUF**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/2 **Szántó Róbert** **Előzetes igazgató (vezető tisztségviselő)**
Születés ideje:
Adóazonosító jel:
A hiteles cégeljárás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
A képviselet módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2019.10.01.
Változás időpontja: 2019.10.15.
Bejegyzés kelte: 2019.10.15.
Hatályos: 2019.10.15. - ...

20. A cég statisztikai számjele

- 20/1 **27081628-5610-113-01.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

21. A cég adószáma

21/1 **27081628-2-43.**
HU27081628.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2019.10.02.
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/1 **12010721-01701698-00100003**
Raiffeisen Bank Zrt. Blaha Lujza tér (1072 Budapest, Rákóczi út 44.; 01 10 041042)
A számla nyitási dátuma: 2019.10.10.
Bejegyzés kelte: 2019.10.14.
Hatályos: 2019.10.14. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe:**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

49. A cég cégjegyzékszámjai

49/1 **01 09 348359**
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 27081628#cegkapu**
Változás időpontja: 2019.11.12.
Bejegyzés kelte: 2019.11.12.
Hatályos: 2019.11.12. ...

60. Európai Egyedi Azonosító

60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-348359**
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03

Cégformától függő adatok

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/1 **Szántó Raul** (an+) _____
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2019.10.01.
Bejegyzés kelte: 2019.10.03.
Hatályos: 2019.10.03. - ...

97. Pénzügyi modul

	2021. év	2020. év	2019. év	2018. év	2017. év
Beszámolási időszak	2021.01.01.-	2020.01.01.-	2019.10.02.-	2018.01.01.-	2017.01.01.-
Értékek: Ezer HUF-ban	2021.12.31.	2020.12.31.	2019.12.31.	2018.12.31.	2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	0	0	0	-	-
Üzemi eredmény	-2 802	-3 884	-71	-	-
Adózás előtti eredmény	-2 802	-3 884	-71	-	-
Mérleg szerinti eredmény	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	-2 804	-3 884	-71	-	-
Eszközök összesen	217	962	2 971	-	-
Befektetett eszközök	0	0	0	-	-
Forgóeszközök	217	962	2 971	-	-
Pénzeszközök	14	20	2 970	-	-
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	-	-
Saját tőke	-3 759	-955	2 929	-	-
Céltartalékok	0	0	0	-	-
Kötelezettségek	3 974	1 907	32	-	-
Adófizetési kötelezettség	2	0	0	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	3 974	1 907	32	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	2	10	10	-	-
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka	18,31	1,98	0,01	-	-
Eladósodottság mértéke - Bonitás	-1,06	-2,00	0,01	-	-
Árbevétel arányos eredmény %					

Likviditási gyorsráta 	0,05	0,50	92,84
---------------------------------------------------------------------------------------------------------	------	------	-------

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

Lekérdezés időpontja: 2023.06.03 09:05

Utolsó feldolgozott Cégek közlöny megjelenési dátuma: 2023.06.01.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2023.06.03.

OPTEN Kft. ©



OPTEN

RAUL és RAMÓNA Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ▼
1193 Budapest, Táncsics Mihály utca 62.
Céginformációs szám: 01 09 981195
Adószám: 23848788-2-43

[Handwritten signature]
1/8
17

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

- 8/1 **2012.02.09.**
Bejegyzés kelte: 2012.02.23.
Hatályos: 2012.02.23. - ...
- 8/2 **2014.01.20.**
Bejegyzés kelte: 2014.01.27.
Hatályos: 2014.01.27. - ...
- 8/3 **2016.03.11.**
Bejegyzés kelte: 2016.04.14.
Hatályos: 2016.04.14. - ...
- 8/4 **2018.06.28.**
Bejegyzés kelte: 2018.08.01.
Hatályos: 2018.08.01. - ...
- 8/5 **2019.12.20.**
Bejegyzés kelte: 2020.01.13.
Hatályos: 2020.01.13. - ...
- 8/6 **2020.03.18.**
Bejegyzés kelte: 2020.04.14.
Hatályos: 2020.04.14. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/41 **5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás** Főtevékenység
Bejegyzés kelte: 2013.02.20.
Hatályos: 2013.02.20. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/2 Összesen: **3 000 000 HUF**
Változás időpontja: 2016.04.14.
Bejegyzés kelte: 2016.04.14
Hatályos: 2016.04.14. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

13/3 **Szántó Raul** ügyvezető (vezető tisztségviselő)

születés ideje:

Adóazonosító jel:

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

A képviselet módja: önálló.

A jogviszony kezdete: 2019.12.20.

Változás időpontja: 2019.12.20.

Bejegyzés kelte: 2020.01.13.

Hatályos: 2019.12.20. - ...

20. A cég statisztikai számjele

20/1 **23848788-5610-113-01.**

Bejegyzés kelte: 2012.02.23.

Hatályos: 2012.02.23. - ...

21. A cég adószáma

21/4 **23848788-2-43.**

HU23848788.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2012.02.10.

Változás időpontja: 2012.02.23.

Bejegyzés kelte: 2013.03.25.

Hatályos: 2012.02.23. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/2 **12011911-01492767-00100007**

Raiffeisen Bank Zrt. Kispeszt (1181 Budapest, Üllői út 417.; 01 10 041042)

A számla nyitási dátuma: 2015.01.21.

Bejegyzés kelte: 2015.01.26.

Hatályos: 2015.01.26. - ...

33. A bírósági végrehajtás adatai

33/3 **A végrehajtás elrendelésének időpontja: 2016.04.21.**

A végrehajtás ügyszáma: 13013/Ü/70368/2016/2

A végrehajtást elrendelő megnevezése: dr. Hegedűsné dr. Pásztor Margit közjegyző, 3060 Pásztó, Fő út 76.

A végrehajtást kérő megnevezése: Generali Biztosító Zrt.

A végrehajtás megkezdéséről szóló értesítés kiállításának időpontja: 2016.04.21.

Változás időpontja: 2016.04.21.

Bejegyzés kelte: 2016.04.25.

Hatályos: 2016.04.21. - ...

35. A cég tagja (részvényese) vagyoni részesedésének lefoglalása

- 35/1 **A tagot (részvényest) tartalmazó rovat száma: 1/5.**
A vagyoni részesedés lefoglalásának időpontja: 2014.01.21.
A végrehajtási ügy száma: 175.V.0759/2008/20
A végrehajtást foganatosító végrehajtó neve: Dr. Murzsa György önálló bírósági végrehajtó
Szolgálati helye: 1188 Budapest, Nemes u. 82.
Megjegyzés: vh. kérő: Budapest Főváros V. ker. Önkormányzata
Bejegyzés kelte: 2014.01.23.
Hatályos: 2014.01.23. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

- 45/3 **A cég kézbesítési címe**
Változás időpontja: 2018.06.28.
Bejegyzés kelte: 2018.08.01.
Hatályos: 2018.06.28. - ...

49. A cég cégjegyzékszámai

- 49/1 **01 09 981195**
Vezetve a(z) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2012.02.23.
Hatályos: 2012.02.23. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

- 59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 23848788#cegkapu**
Változás időpontja: 2018.05.30.
Bejegyzés kelte: 2018.05.30.
Hatályos: 2018.05.30. - ...

60. Európai Egyedi Azonosító

- 60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.01-09-981195**
Változás időpontja: 2017.06.09.
Bejegyzés kelte: 2017.06.09.
Hatályos: 2017.06.09. - ...

Cégformától függő adatok

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/5 **Szántó Raul** (an):
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2019.08.18.
Változás időpontja: 2019.12.20.
Bejegyzés kelte: 2020.01.13.
Hatályos: 2019.12.20. - ...

1(09)/7 **Szántó Ramóna** (an): f
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2019.08.18.
Változás időpontja: 2023.03.28.
Bejegyzés kelte: 2023.03.28.
Hatályos: 2023.03.28. - ...

97. Pénzügyi modul

	2021. év	2020. év	2019. év	2018. év	2017. év
Beszámolási időszak	2021.01.01.-	2020.01.01.-	2019.01.01.-	2018.01.01.-	2017.01.01.-
Értékek; Ezer HUF-ban	2021.12.31.	2020.12.31.	2019.12.31.	2018.12.31.	2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	30 077	15 267	19 598	9 617	9 973
Üzemi eredmény	676	-13 430	-3 350	-6 248	-4 346
Adózás előtti eredmény	676	-13 430	-3 350	-6 248	-4 346
Mérleg szerinti eredmény	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	607	-13 463	-3 386	-6 268	-4 365
Eszközök összesen	2 407	1 771	2 243	1 890	1 902
Befektetett eszközök	707	516	730	686	867
Forgóeszközök	1 700	1 255	1 513	1 204	1 035
Pénzeszközök	801	240	844	444	667
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	0	0
Saját tőke	-22 644	-23 251	-9 788	-8 902	-2 633
Céltartalékok	0	0	0	0	0
Kötelezettségek	24 971	25 022	12 031	10 792	4 525
Adófizetési kötelezettség	69	33	36	20	19
Rövid lejáratú kötelezettségek	24 971	25 022	12 031	10 792	4 525
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	0	0
Passzív időbeli elhatárolások	80	0	0	0	10
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka	10,37	14,13	5,36	5,71	2,38
Eladósodottság mértéke - Bonitás	-1,10	-1,08	-1,23	-1,21	-1,72
Árbevétel arányos eredmény %	2,02	-88,18	-17,28	-65,18	-43,77

Likviditási gyorsráta	0,04	0,03	0,08	0,05	0,17
-----------------------	------	------	------	------	------

Létszám: 5 fő

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

Lekérdezés időpontja: 2023.06.03 09:06

Utolsó feldolgozott Cégek közlöny megjelenési dátuma: 2023.06.01.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2023.06.03.

OPTEN Kft. ©

Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés
határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., bankszámlaszáma: 11784009-15508009-00000000, statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735715, adószáma: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
székhely: 1084 Budapest, Ór u. 8.
cégjegyzékszám: 01-10-048457
adószám: 25292499-2-42
képviselet: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
elérhetősége: piac@jgk.hu
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)
másrészről a

Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.

Cégjegyzékszám: 01-09-981195

Adószám: 23848788-2-43

Képviseli: Szántó Raul ügyvezető

elérhetősége: szantoraul@gmail.com

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

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

I. Előzmények

1. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. sz. alatt található piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya a piac-csarnokban az **E/4 jelű, bruttó 30 m²** alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (VI.28.) számú határozata értelmében a Bérbeadó hozzájárult a Beni és Marci Vendéglátóipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01-09-348359; adószám: 27081628-2-43; adószám: 27081628-2-43;



25

képviseli: Szántó Raul ügyvezető) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, E/4 jelzésű, 30 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának a Raul és Ramóna Vendéglátóipari Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1193 Budapest, Táncsics Mihály u. 82.; cégjegyzékszám: 01 09 981195; adószám: 23848788-2-43; képviseli: Szántó Raul ügyvezető) részére történő átruházásához. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérlő pedig jelen szerződéssel bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. Bérlő a bérleti szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérlővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérlő kijelenti, hogy a piac-sarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

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

II. Bérleti szerződés

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó Önkormányzat megbízása alapján, helyette és nevében a Józsefvárosi Gazdálkodási központ Zrt. jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az önkormányzat jogosult.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlő a bérleményt **büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkörnek, meleg étel (meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal) termékkörnek** megfelelő piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
6. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig a megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt, és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
 - a) A Bérlő által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) szám határozata szerint a büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése üzletkör kategóriába tartozik.


26

- b) A Bérlőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A nyers élelmiszer üzletkörre tekintettel **450.000+ÁFA Ft, azaz bruttó 571.500,- 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 285.750,- 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

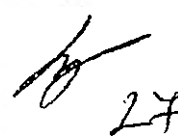
A befizetett óvadék összeg - a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv rendelkezéseinek megfelelően - a bérleti szerződés megszűnése kapcsán - a Bérlemény Bérbeadónak történő visszaadását követő 30 napon belül - visszajár a Bérlőnek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, átvételkori állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérlőnek 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 Bérlőnek.

10. A bérleti szerződés határidői:

A bérleti jogviszony kezdete: a birtokba lépés napja.


27

11. A bérleti díj

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **2500,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 30 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **75.000,- Ft/hó + Áfa, azaz 95.250,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a jövőben évente január 1-jétől, a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2024. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.
- b) A Bérelő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában: **11784009-22234876-00000000**. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérelőt. A Bérelőt a bérleti díj a 10./ pontban szereplő időponttól terheli. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a Bérelő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

12. A Bérelő egyéb fizetési kötelezettségei:

- a) Bérelőnek a bérleti díjon felül Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) 404/2013. (XI.06.) számú határozata alapján csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöld-, szerves eredetű- és kommunális hulladék Bérelő által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérelő tudomásul veszi, hogy az egyéb fizetési kötelezettségek mértékét az egyes szolgáltatói árváltozások, és a Képviselő-testület évi felülvizsgálata alapján állapítja meg.
- b) Az egyéb fizetési kötelezettségeket a Bérbeadó nevében az üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számlázza a Bérelő felé, azt a Bérelőnek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken kell befizetnie. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj, üzemeltetési díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezeléssel megbízott cégnek kiadja.



- c) Bérló tudomásul veszi, amennyiben bérleti díj, közmű díj, üzemeltetési díj, késedelmi kamat tartozása keletkezik, vagy a Bérbeadónak/üzemeltetőnek a követelés beszedésével kapcsolatosan költsége merül fel, az általa a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

14. Birtokbaadás

- a) Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a 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 Bérlónek 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 üzletkörű 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles az albérleti/használati szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérelővel kötött bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy az Nvtv. 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

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

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


30

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

A Bérlo az épületben levő többi Bérlo, valamint a piac működését zavaró tevékenységet nem folytathat. A Bérlo, a Bérlo tagjai, dolgozói, alkalmazottai, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi Bérlo munkáját vagy a vásárlóközönség nyugalma 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 tulajdonosi hozzájárulásban engedélyezett gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

A Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- c) gondoskodni a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, emyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- d) gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- e) gondoskodni működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,

- f) gondoskodni a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról, valamint
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni, továbbá
- h) mindazt betartani, amit jelen Szerződés, a felek egyéb megállapodása vagy a jogszabályok előírnak.
20. A Bérő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye (tulajdonosi hozzájárulás) alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.
- Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérő kötelessége.
- A Bérő tudomásul veszi, hogy bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően, a Bérbeadóval előzetesen történt írásos megállapodás alapján van helye.
- A Bérő értéknövelő beruházásait jogosult - a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a 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 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 Bérő cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérő a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
22. A Bérő 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.



32

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;


33

- 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 bármik 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 Bérlőt – 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 Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e./ A felmondás az a./ és b./ pontok esetében az elmulasztott hatánapot 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,


34

- 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 Bérelő, a tagjai, a dolgozói, alkalmazottai, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik Bérlőt vagy a vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja;
- l./ a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be;
- m./ a székhelyében vagy képviseletében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak,
- n./ nem engedi be a Bérbeadó/üzemeltető képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, valamint ezek végzésében akadályozza;
- o./ a Bérelő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérelő már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek,



p./ esedékessé vált belépési díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget;

q./ jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeket megszegi.

Jelen pontban foglaltak esetében a felmondási idő tekintetében a jelen szerződés 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 helyiségleltárt 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

.....
Raul és Ramóna Kft.
Szántó Raul
ügyvezető

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)
üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)
bérlő: Raul és Ramóna Kft. (1 pld.)


37