

016/2-102/2023

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

6.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. november 8-i
ülésére

**Tárgy: Javaslatt az Új Teleki Téri Piac A/2 jelű üzlethelyiség albérletbe adására vonatkozó
bérbeadási hozzájárulás megadására**

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

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	2023 NOV 02.	Szám:	02/219-6/2023
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deal'ne	DA	

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kérelem piaci árusítóhely albérletbe adásához (Balázs Fiai Húsáru Kft.)
2. számú melléklet: Bérlői nyilatkozat emelt bérleti díj megfizetéséről (Balázs Fiai Húsáru Kft.)
3. számú melléklet: Albérlői nyilatkozat nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-hentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenység folytatásáról, készfizető kezesség vállalásáról, közjegyzői okirat aláírásáról (Kocsis Béla egyéni vállalkozó)
4. számú melléklet: Bérlő cégkivonata (Balázs Fiai Húsáru Kft.)
5. számú melléklet: Értesítés egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről (Kocsis Béla egyéni vállalkozó)
6. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet (Balázs Fiai Húsáru Kft.)
7. számú melléklet: Bérleti szerződés (Balázs Fiai Húsáru Kft.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) és a Balázs Fiai Húsáru Kft. (székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.; cégjegyzékszám: 13 09 220859; adószám: 27880513-2-13; képviseli: Balázs Tamás ügyvezető; továbbiakban: Bérlő) között a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában 2023. június 19. napján kelt bérleti szerződés jött létre, nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-hentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenység folytatására.

A bérleti jogviszony határozott időtartamra, 2029. március 14. napjáig szól, a bérleti díj összege 20.800,- Ft/hó + ÁFA. A Bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé. A bérlő a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-hentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenységet folytathat.

Bérlő 2023. október 12-én kelt kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiséget albérletbe kívánja adni Kocsis Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó; nyilvántartási szám: 58626050; adószám: 48318594-2-42) részére, és kérte az albérletbe adáshoz a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Az albérletbe adás az Önkormányzat és a Bérlő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig tartana.

ÉRKEZETT

2023 NOV 02.

1600

A Bérelő külön nyilatkozatban vállalta (2. számú melléklet), hogy az albérletbe adáshoz való tulajdonosi hozzájárulás esetén másfélszeres mértékű, azaz 31.200,- Ft/hó + ÁFA összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

Albérletbe vevő külön nyilatkozatban (3. számú melléklet) kifejtette, hogy a kereskedelmi egységben nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-hentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenységet kíván folytatni.

Nyilatkozatában vállalta továbbá az üzlethelyiség számára történő albérletbe adása esetén a helyiség bérleti díjára vonatkozó készfizető kezességet, 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. A Helyiségrendelet 19. § (1) - (2) bekezdéseinek értelmében az albérletbe adáshoz való hozzájárulás megadásáról a hatáskörrel rendelkező bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja értelmében *a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizetni.*

A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése szerint *az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy, vagy az albérelő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni a 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.*

A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében *a bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe. A Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése alapján a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrésze eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.*

Tekintettel a Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdésében foglaltakra az A/2 jelű üzlethelyiség albérletbe adása esetére a Bérelő számára a bérleti díj másfélszeresének megfizetését javasoljuk, amely emelt bérleti díj összege az A/2 jelű üzlethelyiség esetén 31.200,- Ft/hó + ÁFA.

A fentiekben foglaltak alapján **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság az Új Teleki téri Piacon található, A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség albérletbe adásához járuljon hozzá az alábbi feltételek mellett:

- A bérleti díj (a döntés meghozatalában érvényes bérleti díj másfélszeresének megfelelő összeg): 31.200,- Ft/hó + ÁFA.
- A bérlőnek és az albérelőnek vállalnia kell, hogy a bérleti szerződést az abban foglalt kötelezettségek tekintetében közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozattal egészítik ki.
- Az albérelő a közjegyzői okiratban készfizető kezességet vállal a bérleti díj és kapcsolódó költségszolgáltatási díj fizetési kötelezettség tekintetében.
- Az albérelő a közjegyzői okiratban vállalja továbbá, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiséget kiürítve, elhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül elhagyja és a bérbeadó birtokába visszaadja.
- Az albérelő a közjegyzői okiratban nyilatkozik, hogy amennyiben a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Bérelő vehető figyelembe.

II. A betérjesztés indoka

Az üzlethelyiség albérletbe adásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

Az albérletbe adásra vonatkozó kérelem 2023. október 12-én került benyújtásra az Üzemeltető felé, jelen előterjesztés a Bizottság ezt követő legközelebbi ülésére készült.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az A/2 jelzésű üzlethelyiség albérletbe adásához való hozzájárulás megadása Kocsis Béla egyéni vállalkozó részére.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, az üzlethelyiség Bérlő általi albérletbe adásával az Önkormányzat – a Bérlő másfélszeres mértékű bérleti díjfizetési kötelezettsége okán – havi 10.400 Ft + ÁFA többletbevételre tesz szert.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 3. pont 3.1.15.1. alpontja (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), a 3.1.3.12. alpontja (a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás megadásáról, megtagadásáról, valamint amennyiben ezen esetekben szerződésmódosítás, a szerződés kiegészítése vagy egyéb megállapodás is szükséges, a bérbeadói nyilatkozatra vonatkozó jognyilatkozathoz való kötöttségének 30 napon túli további meghosszabbításáról, továbbá albérletbe adás esetén az emelt bérleti díj összegéről) alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

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.

A Lakástörvény 42. § (2) bekezdése szerint önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

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

A Helyiségrendelet 19. § (1) bekezdése szerint a befogadáshoz, az albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez és a bérleti jog átruházáshoz való bérbeadói hozzájárulás szabályait a rendelet hatálybalépésekor már fennálló és a rendelet alapján kötött szerződésekre egyaránt alkalmazni kell, ha a hozzájárulás iránti kérelmet e rendelet hatálybalépése után terjesztik elő a hatáskörrel rendelkező bizottság részére.

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

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizetni.



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 20. § (4) bekezdése értelmében, ha a bérbeadói hozzájárulás alapján a bérleti szerződést ki kell egészíteni vagy módosítani kell, vagy más, a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos megállapodást kell kötni, a bérbeadói jognyilatkozat akkor lép hatályba, ha e szerződés, módosítás vagy megállapodás a felek által aláírásra kerül.

A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése szerint az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy a szerződés megszűnése esetén a befogadott személy vagy az albérlő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. A helyiség bérleti díjára vonatkozóan készfizető kezességet kell kikötni, és elő kell írni a 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását, amennyiben az a bérleti jogviszony létrejöttének feltétele.

A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásban ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlő vehető figyelembe.

A Helyiségrendelet 22. § (3) bekezdése szerint a hozzájárulás feltételeként ki kell kötni, hogy ha a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnik meg, az albérlő és a befogadott személy a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki az Ltv. alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.

A Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése alapján a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő 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.

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. (XI. 8.) számú határozata

az Új Teleki Téri Piac A/2 jelű üzlethelyiség albérletbe adására vonatkozó bérbeadói hozzájárulás megadásáról

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

1. **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában a Balázs Fiai Húsáru Kft. (székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.; cégjegyzékszám: 13 09 220859; adószám: 27880513-2-13; képviseli: Balázs Tamás ügyvezető) bérlő kérelmének helyt adva, az üzlethelyiség albérletbe adásához Kocsis Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó: nyilvántartási szám: 58626050; adószám: 48318594-2-42) részére – az Önkormányzat és a Bérlő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan – 2029. március 14. napjáig, az alábbi feltételek szerint:

a) Bérlő az A/2 jelzésű üzlethelyiség albérletbe adása okán másfélszeres mértékű bérleti díj összeget, azaz 31.200,- Ft/hó + ÁFA összeget köteles megfizetni az Önkormányzat számára.



- b) A szerződés megszűnése esetén az Albérlő a helyiséget elhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. Továbbá a helyiség bérleti díjára vonatkozóan az Albérlő készfizető kezességet vállal, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okiratot aláírja.
- c) Amennyiben a bérleti szerződés cserhelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserhelyiség megfelelőségénél kizárólag a bérlői szempontok vehetők figyelembe.
- d) A bérleti szerződés 16. pontja rendelkezése alapján Bérlő tudomásul veszi, hogy a további használatba, albérlésbe adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont 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 vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba, albérlésbe adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbiek elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérlővel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.
2. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontjára tekintettel az előterjesztés 6. számú melléklete szerinti bérleti szerződés módosításának aláírására.


Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. november 8., 2.) pont esetében: 2023. november 30.

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. november 2.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

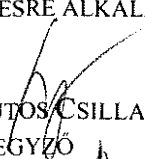
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

KÉRELEM PIACI ÁRUSÍTÓHELY ALBÉRLETBE ADÁSÁHOZ

(ÚJ TELEKI TÉRI PIAC)

Alulírott **Balázs Tamás ügyvezető, a Balázs Fiai Húsáru Kft. képviselőjében** kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt alábbi üzlethelyiséget albérletbe kívánom adni **Kocsis Béla egyéni vállalkozó** részére, és ehhez kérem a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat jóváhagyását.

Az albérletbe adni kívánt elárusítóhely jele: A/2

Albérletbe adó adatai:

Név/Cégnév: Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.

Cégjegyzékszám: 13 09 220859

Adószám: 27880513-2-13

Képviseli: Balázs Tamás ügyvezető

Albérletbe vevő adatai:

Név/Cégnév: Kocsis Béla egyéni vállalkozó

Székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó

Nyilvántartási szám: 58626050

Adószám: 48318594-2-42

Kelt: Budapest, 2023. október 12.


Alulírottak nyilatkozunk, hogy az albérletbe adásra/vételre vonatkozó szándékunkat 2023. november 30-ig fenntartjuk.


Balázs Tamás

ügyvezető

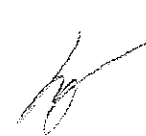
Balázs Fiai Húsáru Kft.

(albérletbe adó)


Kocsis Béla

egyéni vállalkozó

(albérletbe vevő)




NYILATKOZAT

Alulírott Balázs Tamás ügyvezető, a Balázs Fiai Húsáru Kft. (székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.; cégjegyzékszám: 13 09 220859; adószám: 27880513-2-13) képviselőjében kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piacon bérelt A/2 jelű üzlethelyiséget albérletbe kívánom adni Kocsis Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó; nyilvántartási szám: 58626050; adószám: 48318594-2-42) részére, és ehhez kérem az Önkormányzat jóváhagyását. Kijelentem továbbá, hogy az albérletbe adáshoz való tulajdonosi hozzájárulás esetén másfélszeres bérleti díj megfizetését vállalom.

Budapest, 2023. október 12.

.....
Balázs Tamás
ügyvezető
Balázs Fiai Húsáru Kft.

Balázs Fiai Húsáru Kft.
1098 Budapest, Teleki téri Piac A/2 jelű üzlethelyiség
Adószám: 27880513-2-13
Cégjegyzékszám: 13 09 220859

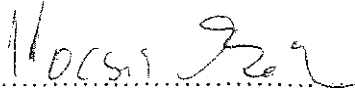

2

NYILATKOZAT

Alulírott Kocsis Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó; nyilvántartási szám: 58626050; adószám: 48318594-2-42) kijelentem, hogy az Új Teleki téri Piac A/2 jelű üzlethelyisége részemre történő albérletbe adása esetén **az üzlethelyiségben nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-hentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenységet kívánok folytatni.**

Kijelentem továbbá, hogy az A/2 jelű üzlethelyiség részemre történő albérletbe adása esetén a helyiség bérleti díjára vonatkozó készfizető kezességet, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet 17. § (4) bekezdésében meghatározott közjegyzői okirat aláírását vállalom.

Budapest, 2023. október 12.



.....
Kocsis Béla
egyéni vállalkozó



OPTEN

Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság
2191 Bag, Csintoványi utca 3.

Cégjegyzékszám: 13 09 220859

Adószám: 27880513-2-13

Cégekivonat 2023. 10. 13-i hatályal

1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 13 09 220859 (Hatályos)

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2022.06.02.

Bejegyzés dátuma: 2022.06.09.

2. A cég elnevezése

2/1 **Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

3. A cég rövidített elnevezése

3/1 **Balázs Fiai Húsáru Kft.**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

5. A cég székhelye

5/1 **2191 Bag, Csintoványi utca 3.**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

7. A cég fióktelepe(i)

7/1 **1086 Budapest, Teleki László tér 1-3.**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

8. A társasági szerződés (alapszabály) alapító okirat létesítő okirat helye

8/1 **1086 Budapest, Teleki László tér 1-3.**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/1 **4722'08 Hús-, húсарu kiskereskedelme** Főtevékenység
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...
- 9/2 **4723'08 Hal kiskereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...
- 9/3 **4724'08 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...
- 9/4 **4729'08 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...
- 9/5 **5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/1 **Osszesen** 3 000 000 HUF
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09.

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai:

- 13/1 **Balázs Tamás (an):** ügyvezető (vezető tisztségviselő)
Születés ideje: ..
Adóazonosító jel: ..
A hiteles cégaláírás nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
A képviselet módja: önálló
A jogviszony kezdete: 2022.06.02.
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09.

14. A cég statisztikai száma

- 14/1 **11300000-11-00000000**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09.

21. A cég adószáma

21/1 **27880513-2-13.**
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2022.06.07.
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/1 **10402915-50527068-84711008**
K&H Bank Zrt. 291 Aszód (2170 Aszód, Kossuth Lajos utca 27.; 01 10 041043)
A számla nyitási dátuma: 2022.06.20.
Cégjegyzékszám: 01 10 041043
Bejegyzés kelte: 2022.06.24.
Hatályos: 2022.06.24. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe: csuloktomi74@gmail.com**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

49. A cég cégjegyzékszámai

49/1 **13 09 220859**
Vezetve a(z) Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 27880513#cegkapu**
Változás időpontja: 2022.06.10
Bejegyzés kelte: 2022.06.10
Hatályos: 2022.06.10 - ...

60. Európai Egyedi Azonosító

60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCOS2-13-09-220859**
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09.

Cégtípusmódosítási függő adatok:

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/1 Balázs Tamás (an)
Születés ideje:
A tagsági jogviszony kezdete: 2022.06.02.
Bejegyzés kelte: 2022.06.09.
Hatályos: 2022.06.09. - ...

97. Pénzügyi modul



	2022. év	2021. év	2020. év	2019. év	2018. év
Beszámolási időszak	2022.06.02. -	2021.01.01. -	2020.01.01. -	2019.01.01. -	2018.01.01. -
Értékek: Ezer HUF-ban	2022.12.31.	2021.12.31.	2020.12.31.	2019.12.31.	2018.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	42 370	-	-	-	-
Üzemi eredmény	717	-	-	-	-
Adózás előtti eredmény	717	-	-	-	-
Mérleg szerinti eredmény	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	652	-	-	-	-
Eszközök összesen	4 704	-	-	-	-
Befektetett eszközök	0	-	-	-	-
Forgóeszközök	4 704	-	-	-	-
Pénzeszközök	3 600	-	-	-	-
Aktív időbeli elhatárolások	0	-	-	-	-
Saját tőke	3 652	-	-	-	-
Céltartalékok	0	-	-	-	-
Kötelezettségek	872	-	-	-	-
Adófizetési kötelezettség	65	-	-	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	872	-	-	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	-	-	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	180	-	-	-	-
Pénzügyi mutatók					
Finanszírozás tőke	3 652	-	-	-	-
Operatív finanszírozás tőke	0	-	-	-	-

Árbevétel arányos eredmény % \uparrow 1,54

Likviditási gyorsráta \uparrow 5,39

Létszám: 1 fő

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

Lekérdezés időpontja: 2023.10.13 09:36

Utolsó feldolgozott Cégekörny megjelenési dátuma: 2023.10.12.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2023.10.13 09:19

OPTEN Kft.©





NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIRVATAL

Ügyszám: 9889162

Tárgy: egyéni vállalkozói tevékenység
megkezdésének nyilvántartásba
vétele

ÉRTESÍTÉS

Az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégéről szóló 2009. évi CXV. törvény 7. § (3) bekezdése alapján értesítem **KOCSIS BÉLA** (születési hely: [hely], [hely] a neve [név])-ni vállalkozót, hogy elektronikus úton tett, egyéni vállalkozói tevékenység megkezdésére irányuló bejelentése fogadásra került az egyéni vállalkozók nyilvántartásában.

A nyilvántartásba vételt követően nevezett egyéni vállalkozó az alábbi adatokkal szerepel az egyéni vállalkozók nyilvántartásában:

A vállalkozói tevékenység megkezdésének napja: 2023.10.11.

Nyilvántartási száma: 58626050
 Adószáma: 48318594-2-42
 Statisztikai számjel: 48318594-4722-231-01
 Székhelye: MAGYARORSZÁG, 1105 BUDAPEST, ELŐD UTCA 4. em.: 9 ajtó: 38.
 Főtevékenysége: 472201 - Hús-, húskészítmény kiskereskedelme m.n.s.

Tevékenység(ek):

1. 472901 - Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem m.n.s.
2. 472203 - Vágott baromfi-kiskereskedelem
3. 472202 - Vadhús kiskereskedelem
4. 472904 - Tojás, zsiradék kiskereskedelem
5. 472103 - Savanyúság-kiskereskedelem
6. 472902 - Tej- és tejtermék-kiskereskedelem
7. 472301 - Hal kiskereskedelme m.n.s.
8. 561006 - Falatozó (büfé), hidegkonyhas büfé szolgáltatás
9. 932901 - M.n.s. egyéb szabadidős tevékenység
10. 478901 - Egyéb áruk piaci kiskereskedelme

Adózási adatok kivonata:

Az áfa-fizetés kötelezettség megállapításának módja:

1. Az áfa-fizetési kötelezettséget az általános szabályok alapján éliapítom meg. Igen

Közösségi adószám igénylése:

1. Kereskedelmi kapcsolatot kívánok létesíteni az EU más tagállamában illetőséggel bíró adóalanyjal. Igen

Az általános adózás választásáról kapcsolatos nyilatkozat az 51/a. § (3) bekezdése alapján:

1. Egyéni vállalkozói tevékenységemre az általános adózást választom. Igen

Cím: 1054 BUDAPEST, SZÉCHÉNYI UTCA 2

Bérleti Szerződés 1. számú módosítása

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, Őr u. 8.

céggjegyzékszám: 01-10-048457

adószám: 25292499-2-42

képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

elérhetősége: piac@jgk.hu

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről,

Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.

céggjegyzékszám: 13 09 220859

adószám: 27880513-2-13

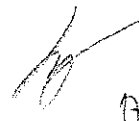
képviseli: Balázs Tamás ügyvezető

elérhetősége:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt: Felek, vagy Szerződő Felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérlő között 2023. június 19-én, 2029. március 14. napjáig szóló, határozott időtartamú bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi szám alatti, az Új Teleki téri Piacon található A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában.
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (XI. 8.) számú határozatával Bérlő kérelmének helyt adva - **hozzájárult** a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség albérletbe adásához Kocsis Béla egyéni vállalkozó (székhely: 1105 Budapest, Előd u. 4. 9. emelet 38. ajtó; nyilvántartási szám: 58626050; adószám: 48318594-2-42) részére, a Bérbeadó és a Bérlő között fennálló bérleti jogviszony időtartamához igazodóan, 2029. március 14. napjáig, nyers élelmiszer üzletkörnek, hús-



hentesáru (baromfihús kiskereskedelem) termékkörnek megfelelő tevékenység folytatására, az alábbi feltételek szerint:

- a) Bérelő a Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 22. § (4) bekezdésében foglaltak alapján másfélszeres bérleti díj összeget, azaz 31.200,- Ft/hó + ÁFA összeget köteles megfizetni az Önkormányzat számára.
 - b) A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja alapján a Bérelő a már befizetett óvadékot feltölti az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig.
 - c) A Helyiségrendelet 22. § (1) bekezdése alapján a szerződés megszűnése esetén az Albérelő a helyiséget csereelhelyezés és pénzbeli térítés igénye nélkül köteles kiüríteni. Továbbá helyiség bérleti díjára vonatkozóan az Albérelő készfizető kezességét vállal, illetve a 17. § (4) bekezdésben meghatározott közjegyzői okiratot aláírja.
 - d) A Helyiségrendelet 22. § (2) bekezdése értelmében, ha a bérleti szerződés cserehelyiség biztosítási kötelezettség mellett szűnik meg, a cserehelyiség megfelelőségénél kizárólag a Bérelő vehető figyelembe.
 - e) A Helyiségrendelet 22. § (3) bekezdése értelmében, ha a bérleti szerződés a Bérelő halála miatt szűnik meg, az Albérelő a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, kivéve, ha olyan személy befogadása történik, aki a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján a bérleti jogviszony folytatására jogosult.
 - f) A bérleti szerződés 20. pontja rendelkezése alapján Bérelő tudomásul veszi, hogy a további használatba, albérletbe adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból, olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba, albérletbe adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérelővel szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a Bérbeadó hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.
3. A Bizottság döntésének értelmében a Bérelőnek másfélszeres bérleti díjat, azaz **31.200,- Ft/hó + ÁFA** összeget kell az Önkormányzat számára megfizetnie, így a Bérleti Szerződés 11. a) pontjában meghatározott bérleti díj összege **31.200,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. A Bérelő az emelt bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.
 4. A Bizottság döntésének értelmében a Bérelő a már befizetett óvadékot köteles feltölteni az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig. Az óvadék feltöltésére

vonatkozó kötelezettségét Bérlő jelen szerződésmódosítás aláírásának napjáig köteles teljesíteni.

5. A Szerződő Felek között 2023. június 19-én létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
6. Jelen bérleti szerződésmódosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
7. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók
8. Jelen szerződésmódosítás 3 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A szerződésmódosítást Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2023..... hó nap

Bérbeadó


Bérlő

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

.....
Balázs Tamás
ügyvezető
Balázs Fiai Húsáru Kft.

Kapják:

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



19

Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés
határozott időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., bankszámlaszáma: 11784009-15508009-00000000, 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, 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

Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.

cégjegyzékszám: 13 09 220859

adószám: 27880513-2-13

képviseli: Balázs Tamás ügyvezető

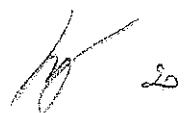
elérhetősége:

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 **A/2 jelű**, bruttó **16 m²** alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. A Budapesti Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 300/2023 (V.10.) számú határozata értelmében a Bérbeadó hozzájárult Goga Viola egyéni vállalkozó (székhely: 1086 Budapest, Dobozi u. 37. 1. emelet 12.; nyilvántartási szám: 55949163; adószám: 57328601-1-42) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, A/2 jelzésű, 16 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának a



Balázs Fiai Húsáru Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 2191 Bag, Csintoványi utca 3.; Cégjegyzékszám: 13 09 220859; Adószám: 27880513-2-13; képviseli: Balázs Tamás 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 a 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, húshentesáru (baromfi-hús kiskereskedelem) 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. 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.25.) számú határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkör kategóriába tartozik.
 - b) A Bérelőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A nyers élelmiszer üzletkörre tekintettel 124.800+ÁFA Ft, azaz bruttó 158.496,- 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 79.248,- Ft-ot** legkésőbb a birtokbaadásig köteles a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 11784009-15508009-08800000 számú számlaszámára befizetni. Bérbeadó a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékul szolgál a Bérbeadó részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződésszerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. Jelen szerződés hatályba lépésének és a birtokbaadásnak a feltétele az óvadék megfizetése. A Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó óvadékkal jelen Szerződésben foglaltak szerint elszámol, illetve – amennyiben a feltételei fennállnak - visszafizeti Bérelő részére.

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

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

9. A bérleti szerződés időtartama

A Bérbeadó az 1./ pontban meghatározott bérleményt 2029. március 14-ig szóló, határozott időre adja bérbe a Bérelőnek.

10. A bérleti szerződés határidői:

A bérleti jogviszony kezdete: a birtokba lépés napja.

11. A bérleti díj



- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **1300,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 16 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **20.800,- Ft/hó + Áfa, azaz 26.416,- 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 tárgy hónap 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 Bérlát. A Bérlát a bérleti díj a 10./ pontban szereplő időponttól terheli. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgy hónap 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 továbbszámolt 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 késedelemmel 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.

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

14. Birtokbaadás

- a) Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérelő 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 Bérelőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérelő tőrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérelő e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérelőnek 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 Bérelőt terhelik.

III. Bérelő egyéb jogai és kötelezettségei

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

jogviszony rendkívüli felmondására. A Bérló tudomásul veszi, hogy bérleti- és egyéb díj, valamint üzemeltetési költség fizetési kötelezettségét az üzlet esetleges zárva tartása nem érinti. A Bérló a piac hivatalos nyitvatartási ideje alatt köteles üzletét nyitva tartani. A Bérló 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 Bérló által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása, valamint a Bérbeadó és Bérló ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges.

A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a Bérló 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 Bérló 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 előbbiek elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérlóval 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. Bérló vállalja, hogy ha a Bérbeadó kezdeményezi mellékvízórás számlázási szerződés létrehozását a víz és csatorna szolgáltatás vonatkozásában, együttműködik a szerződések előkészítésében és 8 napon belül kezdeményezi a mellékvízóra nevére történő átírását, a szerződés megkötését pedig a Bérbeadó felé 30 napon belül igazolja. A Bérló – 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 Bérló 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 Bérlónek a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a Bérbeadó felé.

A Bérló vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jeien szerződés 10.

pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A Bérelő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint köteles gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

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


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

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

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

19. A Bérelő saját költségén köteles:

- a) gondoskodni a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) gondoskodni az épület/bérlemény olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérelő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- c) gondoskodni a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- d) gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- e) gondoskodni működésével összefüggő hatósági engedélyk beszerzéséről,
- f) gondoskodni a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról, valamint



- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni, továbbá
- h) mindazt betartani, amit jelen Szerződés, a felek egyéb megállapodása vagy a jogszabályok előírnak.
20. A Bérelő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye (tulajdonosi hozzájárulás) alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

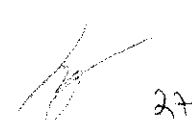
Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a Bérelő kötelessége.

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

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

21. Saját üzletének portálján - a portál síkjában - a Bérelő cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérelő a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
22. A Bérelő 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 történő változás miatt, vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződési azonnali hatállyal felmondhatja.

Bérelő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbejegyzési változási jelentési keretben 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 Bérelő felel.



Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni személyesen kézbesítővel vagy postai szolgáltatás igénybevétele útján, vagy a Bérelő cégkivonatban rögzített elektronikus elérhetőségén keresztül. A felek rögzítik, amennyiben a Bérelő a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert székhely címre küldött leveleket a Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- g) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik.
- i) a gazdálkodó szervezet Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérelőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérelő visszaadta.
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya 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 megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megismétlésétől 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 átíratást, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - szolgáltatás szolgáltatási szerződését, vagy a szolgáltatás felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződéssel egy másolatának leadásával nem igazolja, illetve ha meghiúsítja, vagy bármilyen módon akadályozza az új mérőóra beszerelését.

- e./ a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató – vagy közvetített szolgáltatás esetén - a Bérbeadó által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg,
 - f./ A befizetett óvadék részben vagy egészben történő felhasználása esetén azt az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
 - g./ a bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott károkat a Bérbeadó felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a Bérbeadónak;
 - h./ a Bérbeadó felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat;
 - i./ a bérleményben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A Bérbeadó előzetes engedélye nélkül, vagy a hatósági engedély nélkül helyez ki reklámot vagy cégtáblát,
 - j./ a bérleményt úgy használja, a Bérelő, a tagjai, a dolgozói, alkalmazottai, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik Bérlőt vagy a vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
 - k./ a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja;
 - l./ a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be;
 - m./ a székhelyében vagy 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 állapotfelvevőt és helységileltárt 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 tejárat, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításánál, ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van. A Szerződő Felek a felkér közjegyzőket a tanúskodási kötelezettsége alól, a feltételek megadóják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat, ill. a ténytanúsítványt elkészítse. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérelő terhére.

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

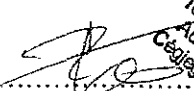
2023 -06- 19

Kelt: Budapest, 2023..... hó nap

Bérbeadó**Bérlő**



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



Balázs Fiai Húsáru Kft.
Balázs Tamás
ügyvezető

Balázs Fiai Húsáru Kft.
 1096 Budapest, Teleki László tér
 Adószám: 27880513-2-12
 Cégjegyzékszám: 13-09-...

Kapják:

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


 32