

UIG/1-1/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. január 24-i  
ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac G jelű 3. számú, valamint H jelű 7. számú üzlet-  
helyiségei üzlet-és termékkör módosításához való bérbeadói hozzájárulás meg-  
adására**

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett: 2024 JAN 18.	Szám: 02/15-2/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deakue   Előzmény:

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérleti kérelem az Új Teleki téri Piac G jelű 3. számú, valamint H jelű 7. számú üzlethelyiségei üzlet-és termékkör módosítására (Süllei György egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet G jelű 3. számú üzlethelyiség (Süllei György egyéni vállalkozó)
3. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet H jelű 7. számú üzlethelyiség (Süllei György egyéni vállalkozó)
4. számú melléklet: Bérleti szerződés G jelű 3. számú üzlethelyiség (Süllei György egyéni vállalkozó)
5. számú melléklet: Bérleti szerződés 1. számú módosítása G jelű 3. számú üzlethelyiség (Süllei György egyéni vállalkozó)
6. számú melléklet: Bérleti szerződés H jelű 7. számú üzlethelyiség (Süllei György egyéni vállalkozó)

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

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

Az Új Teleki téri Piacon található G jelű 3. számú, valamint H jelű 7. számú kereskedelmi egységek bérelője Süllei György egyéni vállalkozó (székhely 1086 Budapest, Teleki László tér 11. G/1. ép.; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42, továbbiakban: Bérelő).

A bérleti szerződés a G jelű 3. számú kereskedelmi egység esetében 2020. január 30. napjától határozatlan, a H jelű 7. számú kereskedelmi egység esetében 2022. szeptember 1. napjától szintén határozatlan időre szól.

A G jelű 3. számú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 25.000,- Ft/hó + ÁFA. Bérelő az üzlethelyiségben jelenleg vegyeskereskedés üzletkörnek, használatcikk kereskedés termékkörnek, H jelű 7. számú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 26.000,- Ft/hó + ÁFA, az üzlethelyiségben jelenleg nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat. Bérelőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

ÉRKEZETT

2024 JAN 18.

15:00

Bérlő 2023. december 22. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiségek vonatkozásában üzlet- és termékkört szeretne váltani, és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Kérelmében előadta, hogy a G jelű 3. számú üzlethelyiségben a jelenlegi vegyeskereskedés üzletkörnek, használcikk kereskedés termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység helyett a jövőben nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség és gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet szeretne folytatni, míg a szintén általa bérelt és üzemeltetett H jelű 7. számú üzlethelyiségben a jelenlegi nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség és gyümölcs termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység helyett a jövőben vegyeskereskedés üzletkörnek, használcikk kereskedés termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet szeretne folytatni, tehát az általa bérelt, fent nevezett kereskedelmi egységekben jelenleg folytatott üzlet- és termékköröket a két üzlethelyiség között szeretné felcserélni.

Indoklásában kifejtette, hogy a G jelű 3. számú üzlethelyiség 10 m<sup>2</sup>-es alapterülete miatt szűk termékinálat és árumennyiség árusítására ad lehetőséget a használcikk kereskedelem folytatása esetében, és a használcikk kereskedelmi profilra egyre nagyobb a lakosság igénye, különösen a jelenlegi gazdasági helyzetben, emiatt azt a továbbiakban a szintén általa bérelt H jelű 7. számú, nagyobb méretű, 20 m<sup>2</sup> alapterületű kereskedelmi egységben szeretné folytatni. Mivel a G jelű 3. számú 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség egyébként is szervesen kapcsolódik a G jelű 1. számú, 60 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséghez, amelyben jelenleg is nyers élelmiszer üzletkörnek zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat, azt szeretné kiterjeszteni a G jelű 3. számú kereskedelmi egységre is, amely funkciót az üzlethelyiség eredetileg is betöltött.

A nevezett kereskedelmi egységek üzletkör módosításával a használcikk kereskedés üzlet véleménye szerint annak piaccsarnokon belüli, jövőbeni elhelyezkedése és mérete miatt is előnyösebb lenne, hiszen így jobban elkülönülne az élelmiszer szektortól és a lakosság erre a termékinálatra vonatkozó igényét is magasabb szinten tudná kielégíteni.

A Teleki téri Piac alapvető rendeltetése szerint élelmiszerpiac szerepet tölt be, a G jelű 3. számú üzlethelyiségben korábban működő használcikk kereskedelmi tevékenységnek a H jelű 7. számú üzlethelyiségbe történő áthelyezésével a G jelű 1. számú üzlethelyiség újra szerves egységet képezne a G jelű 3. számú kereskedelmi egységgel, azokban nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő tevékenység folyhatna, míg a H jelű 7. számú üzlethelyiségben a Bérlő által kifejtett indokokkal egyetértve, nagyobb alapterületen, szélesebb árukinálattal állhatna a használcikk kereskedelemmel a lakosság szolgálatában.

Fentiekre tekintettel a Bérlő indoklásában kifejtettekkel a piac üzemeltetése egyetért.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (2) bekezdése szerint az üzletkör megváltoztatására kizárólag a hatáskörrel rendelkező bizottság és az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és a bérleti szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozatának 7. pontjában foglaltak értelmében a Bérlő által a G jelű 3. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt *kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkör esetében 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA*, azaz a 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, míg H jelű 7. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a *vegyeskereskedés üzletkör, használcikk kiskereskedés termékkör esetében 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA*, azaz a 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiségre 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra. Bérlő a H jelű 7. számú üzlethelyiség esetében az óvadékot köteles az újonnan megállapított, magasabb bérleti díjnak megfelelő összeg mértékéig, azaz a korábban, a

szerződés megkötésekor már megfizetett bruttó 99.060,- Ft összegről bruttó 190.500,- Ft összegre feltölteni.

Fentiekre tekintettel a piac üzemeltetése – kizárólag a Bérlő kérelmében foglalt felsorolásban szereplő termékek árusításának lehetőségével – javasolja a G jelű 3. számú üzlethelyiségben a nyers élelmiszer üzletkörbe, zöldség-gyümölcs termékkörbe tartozó, a H jelű 7. számú üzlethelyiségben pedig a vegyeskereskedés üzletkörbe, használcikk kiskereskedés termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység engedélyezését.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az üzlethelyiségek üzlet- és termékkörének megváltoztatásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

A benyújtott kérelem esetében – a kérelem teljeskörű benyújtását követő – legközelebbi bizottsági ülésen kell a tulajdonosi döntést meghozni.

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

A döntés célja a G jelű 3. számú, valamint a H jelű 7. számú üzlethelyiségek üzlet- és termékkörének megváltoztatása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

A bérlői kérelemben foglalt üzlet- és termékkörök megváltoztatásához való bérbeadói hozzájárulás esetén összességében az Önkormányzatnak 12.000,- Ft + ÁFA/hó többletbevétele származik, tekintettel arra, hogy a G jelű 3. számú, 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérleti díja 12.000,- Ft + ÁFA/hó mértékben csökken, míg a H jelű 7. számú, 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérleti díja 24.000,- Ft + ÁFA/hó mértékben növekszik az egyes üzlet-és termékkörbe tartozó kereskedelmi tevékenységek eltérő bérleti díj kategória besorolás miatt.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 3. Pont 3.1.14. alpontja valamint a 3. pont 3.1.15.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt Önkormányzat vagyona és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása vonatkozásában a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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

**A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról** szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja szerint a Képviselő-testület és szerveit szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság a tulajdonosi joggyakorló a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén.

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 kikötendő, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

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

A 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 a bérlő által a G jelű 3. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, míg a H jelű 7. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a vegyeskereskedés üzletkörbe tartozik, ezért 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

Az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése szerint a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (.....) számú határozata

#### **az Új Teleki Téri Piac G jelű 3. szám alatti, valamint H jelű 7. szám alatti üzlethelyiségek üzlet-és termékkör módosításához való bérbeadói hozzájárulás megadására**

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

1.) **hozzájárul** az Új Teleki téri Piac G jelű 3. számú kereskedelmi egységére vonatkozó jelenlegi vegyeskereskedés üzletkör megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt nyers élelmiszer üzletkörbe, zöldség-gyümölcs termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység folytatásához, valamint a H jelű 7. számú kereskedelmi egységére vonatkozó jelenlegi nyers élelmiszer üzletkör megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt vegyeskereskedés üzletkörbe, használcikk kiskereskedés termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység folytatásához, az alábbi feltételekkel:

- a.) a G jelű 3. számú üzlethelyiség esetében nyers élelmiszer üzletkörbe, zöldség-gyümölcs kiskereskedés termékkörbe, a H jelű 7. számú üzlethelyiség esetében vegyeskereskedés üzletkörbe, használcikk kiskereskedés termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység céljára,
- b.) az egyes kereskedelmi egységekre vonatkozó bérleti szerződések időtartamához igazodóan, azaz mindkét üzlethelyiség esetében határozatlan időre szólóan,

- c.) 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 a G jelű 3. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért esetében 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj, míg a H jelű 7. számú üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a vegyeskereskedés üzletkörbe, használatcikk kiskereskedés termékkörbe tartozik, ezért 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megfizetésének kötelezettségével,
- d.) a Bérlető általi, a H jelű 7. számú kereskedelmi egységre vonatkozóan a bérleti szerződés megkötésekor már befizetett, bruttó 99.060,- Ft összegű óvadéknak az újonnan megállapított, magasabb összegű bérleti díj összegének megfelelő mértékű, azaz bruttó 190.500,- Ft összegre történő feltöltésének kötelezettségével.

2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti, az előterjesztés 2. és 3. számú mellékleteit képező bérleti szerződés módosításainak aláírására, amelynek 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 bérlető vállalja az újonnan megállapított bérleti díj-, továbbá évente az infláció mértékével emelt összegű bérleti díj megfizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének költségét.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. január 24.; 2.) pont esetében: 2024. január 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2024. január 18.



**dr. Szirti Tibor**  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.


LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

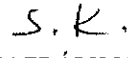
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ  
ALJEGYZŐ

VERES GÁBOR   
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

tárgy: üzletkör módosításra vonatkozó kérelem

Új Teleki téri Piac

G/3, H/7 kereskedelmi egységek

dr. Unger Roland piacvezető részére

Tisztelt Piacvezető Úr!

**Alulírott Süllei György egyéni vállalkozó** (székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 11. G/1. épület; nyilvántartási szám: 44598915; azonosító: 197237372; adószám: 67272130-2-42), mint az Új Teleki téri Piac G/1, G/3, valamint H/7 jelű kereskedelmi egységeinek bérlője, **azzal a kérelemmel fordulok a piac üzemeltetéséhez, hogy**

- **a G/3 jelű, 10 nm alapterületű kereskedelmi egységben**, ahol jelenleg a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően használtcikk kiskereskedelmi tevékenységet (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) folytatok, **a jövőben nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytathassak, továbbá**
- **a H/7 jelű, 20 nm alapterületű kereskedelmi egységben**, ahol jelenleg a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytatok, **a jövőben használtcikk (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) kiskereskedelmi tevékenységet folytathassak.**

#### Indoklás

A G/3 jelű üzlethelyiség 10 nm-es alapterülete miatt szűk termékkínálat és árumennyiség árusítására ad lehetőséget a használtcikk kereskedelem folytatása esetében, és a használtcikk kereskedelmi profilra egyre nagyobb a lakosság igénye, különösen a jelenlegi gazdasági helyzetben, emiatt azt a továbbiakban a szintén általam bérelt H/7 jelű, nagyobb méretű, 20 nm alapterületű kereskedelmi egységben szeretném folytatni. Mivel a G/3 jelű, 10 nm alapterületű üzlethelyiség egyébként is szervesen kapcsolódik a G/1 jelű, 60 nm-es üzlethelyiséghez, amelyben jelenleg is nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytatok, azt szeretném kiterjeszteni a G/3 jelű kereskedelmi egységre is.

A nevezett kereskedelmi egységek üzletkör módosításával a használtcikk kereskedés üzlet véleményem szerint annak piaccsarnokon belüli, jövőbeni elhelyezkedése és mérete miatt is előnyösebb lenne, hiszen így jobban elkülönülne az élelmiszer szektortól és a lakosság erre a termékkínálásra vonatkozó igényét is magasabb szinten tudnám kielégíteni.

Budapest, 2023. december 22.

Bízva kérelmem pozitív elbírálásában, tisztelettel:

SÜLLEI GYÖRGY EV.  
1086 Bp., Teleki László tér 11.  
G/1 üzlet  
Adószám: 67272130-2-42

Süllei György egyéni vállalkozó



C

**Bérleti Szerződés 2. számú módosítása**

amely egyrésztől

**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

képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

elérhetősége: piac@jgk.hu

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrésztől,

**Süllei György egyéni vállalkozó** (a továbbiakban: Bérelő)

Székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 11. G/1. ép.

Nyilvántartási szám: 44598915

Adószám: 67272130-2-42

Statisztikai számjel: 67272130-4721-231-01

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

1. Bérbeadó és Bérelő között 2020. január 30-án, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. szám alatti Új Teleki téri Piacon található G/1 jelzésű, 60 m<sup>2</sup> alapterületű; valamint a G/3 jelzésű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek vonatkozásában. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a 441/2022 (IX.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul az Új Teleki téri Piac G/3 jelű alatti kereskedelmi egységére vonatkozó nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához és a bérelő kérelmében foglalt hasznáلتcikk kiskereskedelem (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb hasznáلتcikk) folytatásához, az alábbi feltételekkel:

a.) hasznáلتcikk kiskereskedelmi tevékenység céljára,

b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,



c.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használtcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörre és a használtcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) termékkörre megállapított 2500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz 25.000,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével.

Fentiek alapján sor került a bérleti szerződés 1. számú módosítására.

2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a ...../2024 (.....) számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul az Új Teleki téri Piac G/3 jelű kereskedelmi egységére vonatkozó használtcikk kiskereskedelem (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) folytatásához, az alábbi feltételekkel:

a.) nyers élelmiszer üzletkör, zöldség-gyümölcs termékkör tevékenység céljára,

b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,

c.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozatában foglaltak értelmében a nyers élelmiszer üzletkörre vonatkozó, 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével.

3. Fentiek értelmében a bérleti szerződés 5. pontja akként módosul, hogy Bérlő a G/ 3. jelű bérleményt kizárólag nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára használja. A G/1. jelű kereskedelmi egységre a bérleti szerződésben meghatározott nyers élelmiszer üzletkör, zöldség-gyümölcs termékkör kiskereskedelmi tevékenység továbbra is hatályban marad.

Bérlő a G/3 jelű kereskedelmi egységre engedélyezett nyers élelmiszer üzletkörre, zöldség-gyümölcs termékkörre vonatkozó kiskereskedelmi tevékenységet kizárólag a bejelentés köteles tevékenység bejelentését, valamint az arról szóló értesítésnek a piac üzemeltetése felé történő benyújtását követően kezdeni meg.

4. Bérlő a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkörre és zöldség-gyümölcs termékkörre megállapított 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz 13.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat köteles megfizetni a piacot üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlájára.



5. A Bizottság döntésének értelmében a Bérlőnek az üzlethelyiségben folytatott nyers élelmiszer üzletkörre, zöldség-gyümölcs termékkörre vonatkozóan 1.300 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA bérleti díjat kell az Önkormányzat számára megfizetnie, így a Bérleti Szerződés 1. számú módosításában meghatározott 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA bérleti díj összege a G/3 jelű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz **13.000,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. A Bérlő a csökkentett mértékű bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.
6. A Szerződő Felek között 2020. január 30-án létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
7. Jelen bérleti szerződésmódosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
8. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.
9. Jelen szerződésmódosítás 3 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A szerződésmódosítást Szerződő Felek elolvasás után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2024..... hó ..... nap

**Bérbeadó**

**Bérlő**

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

.....  
**Süllei György**  
**egyéni vállalkozó**

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)

üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)

bérlő: Süllei György egyéni vállalkozó (1 pld.)



**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.

cégjegyzékszám: 01-10-048457

adószám: 25292499-2-42

képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

elérhetősége: piac@jgk.hu

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről,

**Süllei György egyéni vállalkozó** (a továbbiakban: Bérelő)

Székhely: 1086 Budapest, Teleki László tér 11. G/1. ép.

Nyilvántartási szám: 44598915


Adószám: 67272130-2-42

Statisztikai számjel: 67272130-4721-231-01

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

1. Bérbeadó és Bérelő között 2020. január 30-án, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. szám alatti Új Teleki téri Piacon található H jelű 7. szám alatti, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség vonatkozásában.
2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a ...../2024 (.....) számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul az Új Teleki téri Piac H jelű 7. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához és a bérelő kérelmében foglalt vegyeskereskedés üzletkör, használtcikk kiskereskedelem termékkör (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) folytatásához, az alábbi feltételekkel:



10

- a.) vegyeskereskedés üzletkör, használtcikk kiskereskedelem termékkör tevékenység céljára,
- b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,
- c.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozatában foglaltak értelmében a vegyeskereskedés üzletkörösre, használtcikk kiskereskedelem termékkörre vonatkozó, 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz a 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetén 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével.
- d.) Bérlő a bérleti szerződés megkötésekor már befizetett, bruttó 99.060,- Ft összegű óvadékot köteles az újonnan megállapított, magasabb összegű bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, azaz bruttó 190.500,- Ft összegre feltölteni.
3. Fentiek értelmében a bérleti szerződés 5. pontja akként módosul, hogy Bérlő a H jelű 7. számú bérleményt kizárólag vegyeskereskedés üzletkörösre, használtcikk kiskereskedelem termékkörösre megfelelő piaci árusítás céljára használja.
- Bérlő a H jelű 7. szám alatti kereskedelmi egységre engedélyezett vegyeskereskedés üzletkörösre, használtcikk termékkörösre vonatkozó kiskereskedelmi tevékenységet kizárólag a bejelentés köteles tevékenység bejelentését, valamint az arról szóló értesítésnek a piac üzemeltetése felé történő benyújtását követően kezdheti meg.
4. A Bizottság döntésének értelmében Bérlő a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérletre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozata szerint a vegyeskereskedés üzletkörösre és használtcikk kiskereskedelem termékkörösre megállapított 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz 50.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díjat köteles megfizetni a piacot üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlájára, így a Bérleti Szerződés 11. a) pontjában meghatározott 1.300,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA bérleti díj összege 2.500,- Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, azaz **50.000,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. Bérlő az emelt mértékű bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.
5. Bérlő a bérleti szerződés megkötésekor már befizetett, bruttó 99.060,- Ft összegű óvadékot köteles az újonnan megállapított, magasabb összegű bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, azaz bruttó 190.500,- Ft összegre feltölteni.
6. A Szerződő Felek között 2020. január 30-án létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.
7. Jelen bérleti szerződésmódosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
8. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.



9. 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, 2024..... hó ..... nap

**Bérbeadó**

**Bérlő**

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

.....  
**Süllei György**  
**egyéni vállalkozó**

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)

üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)

bérlő: Süllei György egyéni vállalkozó (1 pld.)



## Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés

határozatlan időre

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., bankszámlaszáma: **11784009-15508009-08800000**, statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01, törzskönyvi azonosító: 735715, adószáma: 15735715-2-42, képviseli: Pikó András polgármester (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

**Süllei György egyéni vállalkozó** (a továbbiakban: Bérelő)

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó

Nyilvántartási szám: 44598915

Azonosító: 197237372

Adószám: 67272130-1-42

Képviselő neve: Süllei György

mint bérelő (a továbbiakban: Bérelő)

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

### I. Előzmények

1. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. Teleki László tér 11. sz. alatt található piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya a piac-csarnokban a **G jelű** kereskedelmi blokkban **1., valamint 3.** szám alatt található, együttesen bruttó **70 m<sup>2</sup>** alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban Bizottság) 12/2020. (I.16.) számú határozatával döntött a Süci és György Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1086 Budapest, Teleki téri Piac H/4 kereskedelmi egység; cégjegyzékszám: 01 09 181464; adószám: 24771179-2-42; képviselő neve: Süllei Márk Milán ügyvezető) kérelmének helyt adva, a bérlemények bérleti jogának Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; azonosító: 197237372; adószám:



67272130-1-42;) részére történő átruházásáról. Erre tekintettel a Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bére adja, a Bérelő pedig jelen szerződéssel bére veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. Bérelő a bérleti szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérelővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérelő kijelenti, hogy a piac-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

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

## II. Bérleti szerződés

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot 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, zöldség-gyümölcs kiskereskedés termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára veszi bérebe. 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 megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt, és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
  - a) A Bérelő által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkör kategóriába tartozik.
  - b) A szerződéskötési díj Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségét a Bizottság a 12/2020. (I.16.) számú határozatának 1. c) pontjában foglaltaknak megfelelően elengedi.
8. Óvadék

A Bérelő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék összegét, azaz 346.710,- Ft-ot legkésőbb a birtokbaadásig köteles a 7. pontban megadott számlaszámra 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 Bérló részére.

A Bérbeadó az óvadékokat a Bérló 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 Bérló hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérló köteles az óvadékokat 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 helyiség Bérbeadónak történő visszaadását követő 30 napon belül- visszajár a Bérlónek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, átvételkori állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérlónek az Önkormányzat, vagy 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 Bérlónek.

#### 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/m<sup>2</sup> + ÁFA**, az együttesen 70 m<sup>2</sup> üzlethelyiségek bruttó alapterületének figyelembevételével összesen **91.000,- Ft/hó + Áfa, azaz 115.570,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérló tudomásul veszi, hogy a díj mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja, és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2021. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.
- b) A Bérló a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára, vagy a Piac üzemeltetőjének a helyi pénztárába, készpénzben. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában **11784009-15508009-08800000**. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt. A Bérlőt a bérleti díj az 10./ pontban szereplő időponttól terheli. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra, vagy a pénztárába készpénzben befizetésre kerül. Amennyiben a Bérló a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem

számít teljesítésnek. A Bérló késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

12. A Bérló egyéb fizetési kötelezettségei:

- a) Bérlónek a bérleti díjon felül a Bérbeadó Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozata alapján csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöld-, szerves eredetű- és kommunális hulladék bérló által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérló tudomásul veszi, hogy az egyéb fizetési kötelezettségek mértékét az egyes szolgáltatói árváltozások, és a Képviselő-testület évi felülvizsgálata alapján állapítja meg.
- b) Az egyéb fizetési kötelezettségeket Bérbeadó számlázza a Bérló felé, azt a Bérlónek a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára, vagy készpénzben teljesítenie az üzemeltető pénztárába történő befizetéssel. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) A 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) A 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) 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) A 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 tőrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetészerű



használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérló e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.

### III. Bérló egyéb jogai és kötelezettségei

15. A Bérló kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag az 5. pontban megjelölt üzletkörü tevékenységének végzése céljából veszi igénybe. Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Teleki téri Piac része, a piac házirendjének, és a piac nyitvatartási idejének betartására a Bérló köteles. A Bérló jogosult – és tekintettel a létesítmény piac jellegére – köteles a bérlemény üzletkörének megfelelő használatára.

Akadályoztatás esetén köteles a piac üzemeltetőjének az akadályoztatás várható időtartamát bejelenteni. Amennyiben az üzletet a Bérló 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérló köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérló hozzájárulás nélkül üzletét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A 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 Bérló 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. 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 a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

17. Bérló vállalja, hogy ha a Bérbeadó kezdeményezi mellékvizórási 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 Bérló – amennyiben gázszolgáltatás igénybevétele az üzletkörüre 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 számlazza, 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 – jelen szerződés 10. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

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

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

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

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

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

19. A Bérló saját költségén köteles:

- a) gondoskodni a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) gondoskodni az épület/bérlemény olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérló kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

- c) gondoskodni a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- d) gondoskodni a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- e) gondoskodni működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
- f.) gondoskodni a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról, valamint
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból 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 végezendő átalakításokat is.

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

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

A Bérelő értéknövelő beruházásait jogosult – a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnését követően, és csak akkor köteles, illetve csak abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő részére 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 Bérelő cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérelő a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.

22. A Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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.

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 határozott ideig tart, a felek azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.
25. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:
- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - b) a bérlemény megsemmisül;
  - c) az arra jogosult felmond;
  - d) a 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;
  - j) a Bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő a felszólításnak – annak kézbesítésétől számított - nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
  - b./ Ha a Bérlő 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 Bérlő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megisméltetésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
  - d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
  - e./ A felmondás az a./ és b./ pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c./ és d./ pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
27. A 28. pontban meghatározott rendelkezéseken túl a Bérbeadó rendkívüli felmondással megszüntetheti a bérleti jogviszonyt akkor is, ha a Bérlő
- a./ a bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg, vagy az engedélyek visszavonása, lejártá követőben a szükséges engedélyek hiányában folytatja a tevékenységet;
  - b./ a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül;
  - c./ A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díjon túl a közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget,

- d./ a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - szolgáltatás szolgáltatási szerződését, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, illetve ha 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 Bérló, a tagjai, a dolgozói, alkalmazottai, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik Bérlőt vagy a vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja;
- l./ a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be;
- m./ a székhelyében vagy 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 Bérló tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérló már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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 Szerződés 28. e) pontjában foglaltak irányadóak.

28. A bérleti jogviszony egyebekben a 34. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.
29. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérló köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének átadni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helységeleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a Bérbeadó, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a Bérló költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig.
30. A Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
31. A Bérbeadó és a Bérló jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet, valamint az új Teleki László téri Élelmiszer Piacról szóló, 6/2014. (III.6.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.
32. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
33. Közokiratban történő kötelezettségvállalás


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

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a Bérbeadó számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a közjegyzőtől a teljesítési kötelezettség lejárata, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van. A Szerződő Felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse. A

Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérletet terhelik.


34. A jelen bérleti szerződés a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
35. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.
36. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
37. Jelen szerződés 12 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, 2020.....<sup>2020 JAN 30.</sup> hó ..... nap

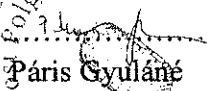
  
**Bérbeadó**  
 Budapest Főváros VIII. kerület  
 Józsefvárosi Önkormányzat  
 képviselőtében:

**Pikó András**  
 polgármester



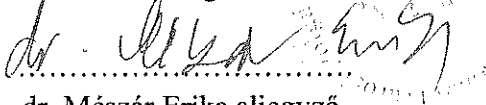
  
**Bérlet**  
**Sülle György**  
 egyéni vállalkozó

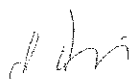
Pénzügyileg ellenjegyzem:

  
 .....  
 Páris Gyuláné  
 gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet  
 jegyző  
 nevében és megbízásából

  
 .....  
 dr. Mészár Erika aljegyző



  
 24



**Bérleti Szerződés 1. számú módosítása**

amely egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

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

bankszámlaszáma: **11784009-15508009-08800000**

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

törzskönyvi azonosító: 735715

adószáma: 15735715-2-42

képviseli: Pikó András polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről,

**Süllei György egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Bérlő)**

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó

Nyilvántartási szám: 44598915

Azonosító: 197237372

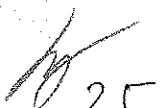
Adószám: 67272130-1-42

(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 2020. január 30-án, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. szám alatti Új Teleki téri Piacon található G/1 jelzésű, 60 m<sup>2</sup> alapterületű; valamint a G/3 jelzésű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek vonatkozásában.
2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a 441/2022 (IX.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt használtcikk kiskereskedelem (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) folytatásához, az alábbi feltételekkel:

- a.) használtcikk kiskereskedelmi tevékenység céljára,
- b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,
- c.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használtcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörösre és a használtcikk



(használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörre megállapított 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével,

d.) bérlő köteles a már megfizetett óvadékot az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékig feltölteni.

3. Fentiek értelmében a bérleti szerződés 5. pontja akként módosul, hogy Bérlő a G jelű 3. számú bérleményt kizárólag vegyeskereskedés üzletkörnek, hasznáلتcikk kiskereskedelem termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára használja. A G jelű 1. számú kereskedelmi egységre a bérleti szerződésben meghatározott nyers élelmiszer üzletkör, zöldség-gyümölcs termékkör kiskereskedelmi tevékenység továbbra is hatályban marad.

Bérlő a G/3 jelű kereskedelmi egységre engedélyezett vegyeskereskedés üzletkörre, hasznáلتcikk termékkörre vonatkozó kiskereskedelmi tevékenységet kizárólag a bejelentés köteles tevékenység bejelentését, valamint az arról szóló értesítésnek a piac üzemeltetése felé történő benyújtását követően kezdheti meg.

4. Bérlő a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a hasznáلتcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörre és a hasznáلتcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörre megállapított 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000+ÁFA Ft/hó bérleti díjat köteles megfizetni a piacot üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-22234876-00000000 számú bankszámlájára.

5. A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja alapján a Bérlő a már befizetett óvadékot feltölti az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig.

6. A Bizottság döntésének értelmében a Bérlőnek az üzlethelyiségben folytatott vegyeskereskedés üzletkörre, hasznáلتcikk termékkörre vonatkozóan 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat kell az Önkormányzat számára megfizetnie, így a Bérleti Szerződés 11. a) pontjában meghatározott bérleti díj összege a G/3 jelű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében **25.000,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. A Bérlő az emelt bérleti díjat jelen szerződés módosítás aláírásának napjától köteles fizetni.

7. A Bizottság döntésének értelmében a Bérlő a bérleti szerződés 8. pontjában foglaltaknak megfelelően megállapított, már befizetett óvadékot köteles feltölteni bruttó 45.720 Ft-tal az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, azaz bruttó 392.430 Ft-ra. Az óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettségét Bérlő jelen szerződés módosítás aláírásának napjáig köteles teljesíteni.

8. A Szerződő Felek között 2020. január 30-án létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

9. Jelen bérleti szerződés módosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.

10. Jelen szerződés módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

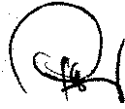


26

11. 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.

2022 -10- 10

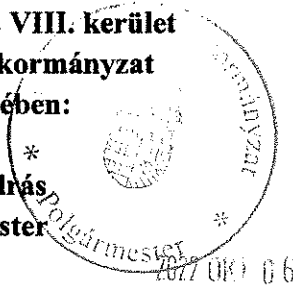
Kelt: Budapest, 2022. .... hó ..... nap



**Bérbeadó**

**Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselésében:**

**Pikó András  
polgármester**




**Bérlő**

**Süllei György  
egyéni vállalkozó**

SÜLLEI GYÖRGY EV.  
1086 Bp., Teleki László tér 11.  
G/1 üzlet  
Adószám: 67272130-2-12

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)

üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)

bérlő: Süllei György egyéni vállalkozó (1 pld.)

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022. 2022 OKT 06. hó ..... nap

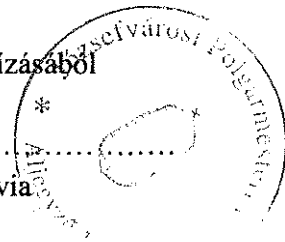
dr. Sajtos Csilla

jegyző

nevében és megbízásából

dr. Vörös Szilvia

aljegyző



Fedezet: ..... Budapest, 2022. 2022 OKT -4. hó ..... nap

Pénzügyileg ellenjegyzem:

Hórich Szilvia  
gazdasági vezető




**Teleki téri Piac Üzlethelyiség bérleti szerződés  
határozatlan időre**

**/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/**

amely egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

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

bankszámlaszáma: 11784009-15508009-08800000

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

törzskönyvi azonosító: 735715

adószáma: 15735715-2-42

képviseli: Pikó András polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

**Süllei György egyéni vállalkozó**

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

nyilvántartási szám: 44598915

adószám: 67272130-2-42

elérhetősége:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

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

**I. Előzmények**

1. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. sz. alatt található piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya a piac-csarnokban a H jelű kereskedelmi blokkban 7. szám alatt található, bruttó 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény).
2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 160/2022. (V. 25.) számú határozatával döntött az Új Teleki téri Piac H/7 jelű, 20 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának megszerzésére irányuló pályázati felhívás kiírásáról. A Bizottság 305/2022. (VII.27.) számú határozatában a pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, és a pályázati eljárás nyertesének Süllei György egyéni vállalkozót (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20.; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42) nyilvánította, egyben hozzájárult az Új Teleki téri Piac H/7 jelű, 20 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség határozatlan idejű, zöldség-gyümölcs kiskereskedelem céljára történő bérbeadásához. 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-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

3. Bérlo 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 Bérlonek ugyanezen naptól kezdődik.

## II. Bérleti szerződés

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Bérbeadó 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 Bérlo a bérleményt nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára veszi bérbé. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
6. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt, és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérlonek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Belépési díj
- A Bérlo által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület 40/2018. (V. 03.) határozata szerint a nyers élelmiszer üzletkör kategóriába tartozik.
  - A Bérlonek belépési díjfizetési kötelezettsége keletkezik, melynek mértéke a Bérlo által benyújtott pályázati dokumentációban vállalt **1.000.000,- Ft + ÁFA** (bruttó 1.270.000,- Ft), amelyet az alábbi feltételekkel köteles megfizetni:
  - A Bérlo a belépési díj 30 %-át, **bruttó 381.000,- Forintot** a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
  - A Bérlo a belépési díjból fennmaradó 70 %-ot, **bruttó 889.000,- Forintot** a helyiség birtokba vételét követő 2 éven belül, **bruttó 37.057,- Forintos** első havi, valamint 23 havi – havonta **bruttó 37.041,- Forintos** egyenlő részletekben, tárgyható 10. napjáig köteles megfizetni a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Teleki téri Piac **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
  - Amennyiben a Bérlo a belépési díj bármelyik részletének megfizetésével késedelembe esik, és a Bérbeadó felhívása ellenére az elmaradt részletet nem fizeti be a megadott határidőre, részletfizetési lehetőségét elveszti, és a teljes belépési díj egy összegben esedékessé válik.

## 8. Óvadék

A Bérő a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő **óvadék összegét, azaz 99.060,- Forintot** 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 Bérő részére.

A Bérbeadó az óvadékot a Bérő 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 Bérő hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a Bérő 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 Bérőnek, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, átvételkori állapotban adja vissza birtokba a Bérbeadónak. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a Bérőnek a Bérbeadó felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a Bérbeadó az óvadékösszegeből levonhatja.

## 9. A bérleti szerződés időtartama

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

## 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/m<sup>2</sup> + ÁFA**, a 20 m<sup>2</sup> üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **26.000,- Ft/hó + Áfa, azaz 33.020,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a jövőben évente január 1-jétől, a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.
- b) A Bérő 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 Bérőt. A Bérőt 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 Bérő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti

*Jm*

*[Signature]*

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) Bérlónek a bérleti díjon felül Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) 404/2013. (XI.06.) számú határozata alapján csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöld-, szerves eredetű- és kommunális hulladék Bérló által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérló tudomásul veszi, hogy az egyéb fizetési kötelezettségek mértékét az egyes szolgáltatói árváltozások, és a Képviselő-testület évi felülvizsgálata alapján állapítja meg.
- b) Az egyéb fizetési kötelezettségeket a Bérbeadó nevében az üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. számlázza a Bérló felé, azt a Bérlónek 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) 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 tūrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetészerű



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

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

A Bérelő vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 10. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A Bérelő köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint köteles gondoskodni a berendezési 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 engedélyek beszerzéséről,
- f) gondoskodni a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról, valamint
- g) a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként, illetve telephelyként bejelentett bérleményt, és ezt a Bérbeadó felé igazolni, továbbá
- h) mindazt betartani, amit jelen Szerződés, a felek egyéb megállapodása vagy a jogszabályok előírnak.

20. A Bérelő a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye (tulajdonosi hozzájárulás) alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

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

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

A Bérelő értéknövelő beruházásait jogosult - a Bérbeadóval ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a Bérbeadónak megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A Bérbeadó a Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnését követően, és csak akkor köteles, illetve csak abban az esetben köteles jogalap nélküli gazdagodás címén a Bérelő részére pénzösszeg megfizetésére, ha a beruházáshoz vagy értéknövelő munkához előzőleg a Bérbeadó hozzájárult, és a felek az értéknövelő beruházás értékének megtérítéséről írásban kifejezetten megállapodtak.

Megtérítésnek megállapodás esetén is csak az idegen ingatlanban végzett beruházásra elszámolható amortizációval csökkentett érték tekintetében lehet helye.

21. Saját üzletének portálján - a portál síkjában - a Bérló cégtábláját jogosult elhelyezni. A Bérló a piac-csarnok külső homlokzatán cégtáblát, emblémát, reklámot nem helyezhet el.
22. A Bérló kijelenti, hogy az Nvtv. 3.§ (1). bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a Bérbeadónak átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt, vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a Bérbeadó a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

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

Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni személyesen kézbesítővel vagy postai szolgáltatás igénybevétele útján, vagy a Bérló cégkivonatban rögzített elektronikus elérhetőségén keresztül. A felek rögzítik, amennyiben a Bérló a székhelyében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert székhely címre küldött leveleket a Bérló által kézhez vettnek kell tekinteni.

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

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

#### **IV. A bérleti jogviszony megszűnése**

24. A bérleti jogviszony a 10. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozatlan ideig tart, a felek azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.
25. Bérleti jogviszony megszűnik, ha:
- a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - a bérlemény megsemmisül;
  - az arra jogosult felmond;
  - a Bérló meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy;



- e) határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor;
- g) a 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 vállalkozásaa nyilvántartásból törlésre került;
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya bármi ok miatt megszűnt.

26. A szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony Bérbeadó részéről történő rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- a./ Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérelőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak – annak kézbesítésétől számított - nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- b./ Ha a Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.
- c./ Ha a Bérelő magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megisméltésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megisméltésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- e./ A felmondás az a./ és b./ pontok esetében az elmulasztott határnapot követő hónap, a c./ és d./ pontok esetében a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

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

- a./ a bérleményben a szükséges engedélyek visszavonása, vagy lejártá következtében a szükséges engedélyek hiányában folytatja a tevékenységet;
- b./ a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a Bérbeadó hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a Bérbeadó hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül;

- c./ A Bérbeadó részére fizetendő bérleti díjon túl a közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget,
- d./ a Bérbeadó felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges – nem a Bérbeadó által számlázott - szolgáltatás szolgáltatási szerződését, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, illetve ha meghíúsítja, 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 Bérlelt vagy a vásárlóközönséget a tevékenységében zavarja, vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ a bérleményt a Bérbeadó felhívása ellenére sem használja, ill. nem rendeltetésszerűen használja;
- l./ a hatósági, egészségügyi és állategészségügyi, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a Bérbeadó felhívása ellenére nem tartja be;
- m./ a székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a Bérbeadónak,
- n./ nem engedi be a Bérbeadó/üzemeltető képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a Bérbeadót terhelő felújítási munkák végzése érdekében, valamint ezek végzésében akadályozza;



o./ a Bérló tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérló már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek,

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

q./ jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeket megszegi.

Jelen pontban foglaltak esetében a felmondási idő tekintetében a jelen szerződés 28. e) pontjában foglaltak irányadóak.

28. A bérleti jogviszony egyebekben a 31. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

29. A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérló köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, a Bérbeadó képviselőjének átadni, valamint az óvadékon felül fennálló tartozását a felmondás napjáig bezárólag rendezni. A felek az átadott bérleményről állapotfelvevőt és helységeltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérló hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a Bérbeadó, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a Bérló költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékaik erejéig.

30. A Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.

31. A Bérbeadó és a Bérló jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Ptk, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet, valamint az Új Teleki téri Élelmiszer Piacról szóló, 6/2014. (III. 6.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.

32. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33. Közokiratban történő kötelezettségvállalás

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

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

megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van. A Szerződő Felek a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse. A Szerződő Felek rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérliót 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. Kapcsolattartás

#### Bérbeadó részéről:

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., mint üzemeltető:

dr. Unger Roland piacvezető

e-mail: [ungerr@jgk.hu](mailto:ungerr@jgk.hu)

#### Bérlő részéről:

Süllei György egyéni vállalkozó

e-mail: -

38. 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.

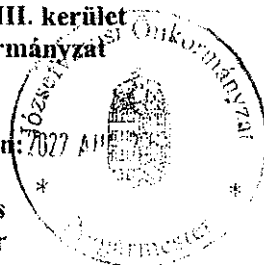
2022-09-01

Kelt: Budapest, 2022..... hó ..... nap

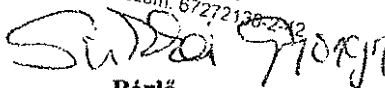
**Bérbeadó**

Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat

képviselőként:  
  
Pikó András  
polgármester

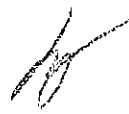


SÜLLEI GYÖRGY EV.  
1066 Bp., Teleki László tér 11.  
G/1 üzlet  
Adószám: 67272136-2-12



**Bérlő**

Süllei György  
egyéni vállalkozó

  
39

Kapják:

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

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

dr. Sajtos Csilla

jegyző

nevében és megbízásából

.....  
dr. Vörös Szilvia  
aljegyző



Fedezet: *pv felület nem igényel* Budapest, 2022. .... hó ..... nap  
2022 AUG 22.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hörich Szilvia  
gazdasági vezető



*[Handwritten signature]*  
40