

016/1-2/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: Javaslát az Új Teleki téri Piac H jelű 4. szám alatti üzlethelyisége üzlet- és termékkör módosításához való bérbeadói hozzájárulás megadására

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett:	2024 JAN 18.	Szám:	02/15-3/2024
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	
	Deak		

Mellékletek:

1. számú melléklet: Bérlői kérelem az Új Teleki téri Piac H jelű 4. szám alatti üzlethelyiség üzlet- és termékkör módosítására (Andibao Shop Kft.)
2. számú melléklet: Bérleti szerződés módosítás tervezet (Andibao Shop Kft.)
3. számú melléklet: Bérleti szerződés H jelű 4. szám alatti üzlethelyiség (Andibao Shop Kft.)

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki téri Piacon található H jelű 4. szám alatti kereskedelmi egység bérlője 2022. május 03-tól 2029. március 14-ig szóló határozott időre az ANDI BAO SHOP Kft. (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B ép. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető).

A H jelű 4. szám alatti, 40 m² alapterületű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 100.000,- Ft/hó + ÁFA. Bérlő a helyiségben jelenleg vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat, bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2023. december 23. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség vonatkozásában üzlet- és termékkört szeretne váltani, és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Kérelmében előadta, hogy a jelenlegi vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység helyett a jövőben nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.), valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrárszati készítmény, édesipari termék) termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet szeretne folytatni.

Indoklásában kifejtette, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 804/2023. (XI.8.) számú határozatában a H jelű 5. szám alatti kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, és a pályázati eljárás nyertesének cégét, az ANDI BAO SHOP Kft-t nyilvánította, egyben hozzájárult a kereskedelmi egység határozatlan idejű, vegyeskereskedés üzletkörű kiskereskedelmi tevékenység céljára történő bérbeadásához.

A H jelű 4. szám alatti kereskedelmi egység üzletkör módosításával a jövőben a fentiekben felsorolt, szélesebb élelmiszer termékkínálattal (a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozó: zöldség

ÉRKEZETT

2024 JAN 18.

1500

és gyümölcs, tej, tejtermék, vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb., valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari termék) tudná kiszolgálni a lakosságot, miközben a jelenlegi vegyeskereskedés üzletkörbe tartozó, kedvező árú termékeket a közelmúltban pályázat útján elnyert H jelű 5. szám alatti kereskedelmi egységben árusítaná tovább, amelyre az elmúlt évek kereskedelmi tapasztalata alapján szintén óriási igény mutatkozott a vásárlók részéről.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 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 Teleki téri Piac alapvető rendeltetése szerint élelmiszerpiac szerepet tölt be, a H jelű 4. szám alatti üzlethelyiségben jelenleg működő vegyeskereskedelmi tevékenység H jelű 5. szám alatti üzlethelyiségbe történő áthelyezésével a piac üzlet- és termékkör kínálatának egyensúlya fennmarad, pusztán a két azonos alapterületű, egymással szomszédos üzlethelyiségben folytatott kereskedelmi tevékenység cserél egymással helyet.

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 H jelű 4. szám alatti üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység *a nyers élelmiszer üzletkörbe* tartozik, ezért $1.300,- Ft/m^2/hó + ÁFA$, azaz a $40 m^2$ alapterületű üzlethelyiség esetén $52.000,- Ft/hó + ÁFA$ bérleti díj kerül megállapításra. Mivel a bérlő az óvadékot a korábbi, magasabb díjtételbe tartozó üzletkörű tevékenységre megállapított bérleti díj alapul vételével fizette meg, így annak kiegészítésére jelen üzletkör váltás esetén nincs szükség.

Fentiekre tekintettel a piac üzemeltetése – kizárólag a Bérlő kérelmében foglalt felsorolásban szereplő termékek árusításának lehetőségével – javasolja a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység engedélyezését a H jelű 4. szám alatti üzlethelyiségben.

II. A betérjesztés indoka

Az üzlethelyiség üzlet- és termékkörének megváltoztatásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában történő 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 H jelű 4. szám alatti üzlethelyiség üzlet- és termékkörének megváltoztatása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérlői kérelemben foglalt üzlet- és termékkör megváltoztatásához való bérbeadói hozzájárulás esetén az Önkormányzatnak $48.000,- Ft + ÁFA/hó$ bevétel kiesése származik, tekintettel ugyanakkor arra, hogy az ugyanezen bérlő által üzemeltetett H jelű 5. szám alatti üzlethelyiségben korábban folytatott kereskedelmi tevékenység alacsonyabb bérleti díj kategóriába tartozott, az általa jelenleg folytatott vegyeskereskedés üzletkörű tevékenységgel az üzlethelyiségből viszont havi $48.000,- Ft$ többletbevételhez jut a Bérlő, fentiekre tekintettel a két, azonos bérlő által üzemeltetett kereskedelmi egységből befolyó bérleti díjak tekintetében a pénzügyi egyensúly nem változik.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 3. pont 3.1.15.1. alpontja szerint a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó -, vagyon



tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a hatáskörrel rendelkező Bizottságot jogosítja fel.

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

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

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

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelete 7. § (1) 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 határozatában foglaltak értelmében a bérlő által a H/4. jelű üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz a 40 m² alapterületű üzlethelyiség esetén 52.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj kerül megállapításra.

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

Határozati javaslat

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

az Új Teleki Téri Piac H jelű 4. szám alatti üzlethelyiség 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 H jelű 4. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó jelenlegi vegyeskereskedés üzletkör megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt nyers élelmiszer üzletkörbe (zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék, vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb., valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari

termék) termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység folytatásához, az alábbi feltételekkel:

- a.) nyers élelmiszer üzletkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység céljára,
 - b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, 2029. március 14-ig szóló határozott időre,
 - 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 bérlő által a H jelű 4. szám alatti üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz a 40 m² alapterületű üzlethelyiség esetén 52.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megfizetésének kötelezettségével,
- 2.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzata az ANDI BAO SHOP Kft.-vel (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B ép. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) kötött Új Teleki téri Piac H jelű 4. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó bérleti szerződést az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal módosítja.
3. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti, az előterjesztés 2. számú mellékletét képező bérleti szerződés módosításának 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 bérlő vállalja az újonnan megállapított bérleti díj-, továbbá évente az infláció mértékével emelt összegű bérleti díj megfizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének költségét.

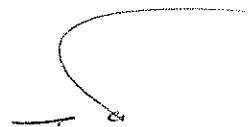
Felelős: polgármester

Határidő: 1.) -2.) pontok esetében: 2024. január 24. 2.) pont esetében: 2024. február 29.

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 JOGKÖRBEŰN ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ

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

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

tárgy: üzletkör módosításra vonatkozó kérelem

Új Teleki téri Piac

H/4 kereskedelmi egység

dr. Unger Roland piacvezető részére

Tisztelt Piacvezető Úr!

Alulírott Nguyen Thuy Quynh ügyvezető, az ANDI BAO SHOP Kft. (székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B épület fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-271336; adószám: 25372120-2-43), mint az Új Teleki téri Piac H/2, H/4, valamint H/5 jelű kereskedelmi egységeinek bérlője, **azzal a kérelemmel fordulok a piac üzemeltetéséhez, hogy**

a H/4 jelű, 40 nm alapterületű kereskedelmi egységben, ahol jelenleg a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően vegyeskereskedés kiskereskedelmi tevékenységet folytatok, a jövőben nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.), valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari termék) termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytathassak.

Indoklás

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a 804/2023. (XI.8.) számú határozatában a H/5 jelű kereskedelmi egység hasznosítására kiírt pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, és a pályázati eljárás nyertesének cégünket, az ANDI BAO SHOP Kft-t nyilvánította, egyben hozzájárult a kereskedelmi egység határozatlan idejű, vegyeskereskedés üzletkörű kiskereskedelmi tevékenység céljára történő bérbeadásához.

A H/4 jelű kereskedelmi egység üzletkör módosításával a jövőben a fentiekben felsorolt, szélesebb élelmiszer termékkínálattal (a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozó: zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék, vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb., valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari termék) tudnánk kiszolgálni a lakosságot, miközben a jelenlegi vegyeskereskedés üzletkörbe tartozó, kedvező árú termékeket a H/5 jelű kereskedelmi egységben árusítanánk tovább, amelyre az elmúlt évek kereskedelmi tapasztalata alapján szintén óriási igény mutatkozott a vásárlók részéről.

Budapest, 2023. december 23.

Bízva kérelmünk pozitív elbírálásában, tisztelettel:


Nguyen Thuy Quynh

ügyvezető

ANDI BAO SHOP Kft.


5

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 az

ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1096 Budapest, Haller u. 72. B épület fszt. 2.

cégjegyzékszám: 01-09-271336

adószám: 25372120-2-43

képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető

elérhetősége:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

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

1. Bérbeadó és Bérlő között 2022. május 3-án, 2029. március 14-ig, határozott 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 4. szám alatti, 40 m² 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 4. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó vegyeskereskedés üzletkör megváltoztatásához és a bérlő kérelmében foglalt nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.), valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari



termék) termékkörnek megfelelő kiskereskedelmi tevékenység folytatásához, az alábbi feltételekkel:

- a.) nyers élelmiszer üzletkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység céljára,
 - b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, 2029. március 14-ig szóló határozott időre,
 - 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 bérlő által a H jelű 4. szám alatti üzlethelyiségben továbbiakban folytatni kívánt kereskedelmi tevékenység a nyers élelmiszer üzletkörbe tartozik, ezért 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz a 40 m² alapterületű üzlethelyiség esetén 52.000,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj megfizetésének kötelezettségével,
3. Fentiek értelmében a bérleti szerződés 5. pontja akként módosul, hogy Bérlő a H jelű 4. szám alatti bérleményt kizárólag nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség és gyümölcs, tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.), valamint kenyér- és pékáru, sütőipari termék, cukrászati készítmény, édesipari termék) termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára használja.
- Bérlő a H jelű 4. szám alatti kereskedelmi egységre engedélyezett nyers élelmiszer üzletkörre 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 Képviselő-testületnek 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 meghatározott 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA, azaz a 40 m² alapterületű üzlethelyiség esetén 52.000,- 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 vonatkozóan 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA bérleti díjat kell az Önkormányzat számára megfizetnie, így a Bérleti Szerződés 11. a) pontjában meghatározott bérleti díj összege a H/4 jelű, 40 m² alapterületű üzlethelyiség esetében **52.000,- Ft/hó + ÁFA** összegre módosul. A Bérlő a csökkentett mértékű bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.
6. A Szerződő Felek között 2022. május 3-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.



7

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 képviselőjében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
ANDI BAO SHOP Kft.
Nguyen Thuy Quynh
ügyvezető

Kapják:

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



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

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

amely egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

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

bankszámlaszáma: 11784009-15508009-08800000

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

törzskönyvi azonosító: 735715

adószáma: 15735715-2-42,

képviseli: Pikó András polgármester, a továbbiakban: Bérbeadó)

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről az

ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.

Cégjegyzékszám: 01 09 271336

Adószám: 25372120-2-43

Képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető

elérhetősége

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

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

I. Előzmények

1. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest VIII. kerület 35123/11 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. sz. alatt található piac-csarnok épület. Jelen szerződés tárgya a piac-csarnokban az H jelű kereskedelmi blokkban 4. szám alatt található, bruttó 40 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: bérlemény)
2. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága 55/2022. (III.23.) számú határozata értelmében a Bérbeadó hozzájárult Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. 4. emelet 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; adószám: 67272130-2-42) Bérlő kérelmének helyt adva a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, H/4 jelzésű, 40 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérleti jogának az ANDI BAO SHOP Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhely: 1096 Budapest, Haller utca 72. B épület fszt. 2.; Cégjegyzékszám: 01 09 271336; Adószám: 25372120-2-43; képviseli: Nguyen Thuy Quynh ügyvezető) részére történő átruházásához. Erre tekintettel a

Duf
[Signature]
9

Bérbeadó a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a Bérelő pedig jelen szerződéssel bérbe veszi az 1. pontban meghatározott bérleményt. Bérelő a bérleti szerződés alapján az Új Teleki téri Piac közös használatú helyiségeinek többi Bérelővel közös használatára is jogosultságot szerez. Bérelő kijelenti, hogy a piac-csarnokot, valamint a Bérlemény műszaki adottságait ismeri, azt elfogadja.

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

II. Bérleti szerződés

4. A szerződő felek rögzítik, hogy az Bérbeadót illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó önkormányzat megbízása alapján, helyette és nevében a Józsefvárosi Gazdálkodási központ Zrt. jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az önkormányzat jogosult.
5. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő a bérleményt vegyeskereskedés üzletkörnek megfelelő piaci árusítás céljára veszi bérbe. Az üzletkör megváltoztatására kizárólag az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és jelen szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.
6. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a nyitás napjáig a megszerzi a bérleményére az üzletkör szerinti kiskereskedelmi tevékenység folytatásához szükséges szakhatósági külön engedélyt, és igazolja az üzlet hatósági nyilvántartásba vételét. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a Bérelőnek nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel felbonthatják.
7. Szerződéskötési díj
 - a) A Bérelő által folytatni kívánt tevékenység a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) határozata szerint a vegyeskereskedés üzletkör kategóriába tartozik.
 - b) A Bérelőnek szerződéskötési díjfizetési kötelezettsége keletkezik. A vegyeskereskedés üzletkőrre tekintettel **700.000+ÁFA Ft, azaz bruttó 889.000,- Ft** összegű szerződéskötési díjat az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése alapján köteles fizetni, az alábbi feltételekkel:
 - c) A Bérelő a szerződéskötési díj 30 %-át, **bruttó 266.700,-Ft-ot** a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Teleki téri Piac **11784009-22234876-00000000** számú bankszámlaszámára átutalással, mely összeg a megadott bankszámlán történt jóváírással minősül teljesítettnek.
 - d) A Bérelő a szerződéskötési díjből fennmaradó 70 %-ot, **bruttó 622.300,- Ft-ot** a helyiség birtokba vételét követő 2 éven belül, **bruttó 25.933,-Ft-os** első havi, valamint további 23



havi – havonta **bruttó 25.929,-Ft-os** egyenlő részletekben, tárgyható 15. 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.

- e) Amennyiben a Bérelő a szerződéskötési 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 szerződéskötési díj egy összegben esedékessé válik.

8. Óvadék

A Bérelő 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő **óvadék összegét, azaz 381.000,- Ft-ot** legkésőbb a birtokbaadásig köteles a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 11784009-15508009-08800000 számú számlaszámára befizetni. Bérbeadó a befizetett összeget, mint óvadékot köteles kezelni, amely biztosítékként szolgál a Bérbeadó részéről felmerülő kártérítési igény, valamint a nem szerződés szerű teljesítés esetén a követelés kielégítésére. Jelen szerződés hatályba lépésének és a birtokbaadásnak a feltétele az óvadék megfizetése. A Szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó óvadékkal jelen Szerződésben foglaltak szerint elszámol, illetve – amennyiben a feltételei fennállnak - visszafizeti Bérelő részére.

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

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

9. A bérleti szerződés időtartama


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

10. A bérleti szerződés határidői:

A bérleti jogviszony kezdete: a birtokba lépés napja.

11. A bérleti díj

- a) Szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti díjat **2500,- Ft/hó/m² + ÁFA**, a 40 m² üzlethelyiség bruttó alapterület figyelembevételével összesen **100.000,- Ft/hó + ÁFA, azaz 127.000,- Ft bruttó** összegben határozzák meg. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti díj a jövőben évente január 1-jétől, a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2023. január hónap. A január havi emelés összege február

 11

hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosulhat.

- b) A Bérlő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában: **11784009-22234876-00000000**. A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt. A Bérlőt a bérleti díj a 10./ pontban szereplő időponttól terheli. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgyhónap 15. napjáig a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a Bérlő a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A Bérlő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamatot számít fel.

12. A Bérlő egyéb fizetési kötelezettségei:

- a) Bérlőnek a bérleti díjon felül Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (továbbiakban: Képviselő-testület) 404/2013. (XI.06.) számú határozata alapján csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöld-, szerves eredetű- és kommunális hulladék Bérlő által leadott, és üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetnie. A Bérlő 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 Bérlő felé, azt a Bérlőnek a számlán szereplő határidőig kell átutálnia a megjelölt számlára, vagy a Piac üzemeltetője által kiállított postai csekken kell befizetnie. A fizetéssel és késedellel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

13. A díjfizetéssel kapcsolatos rendelkezések:

- a) Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.
- b) Bérlő 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) Bérlő 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 díj tartozásra számolja el.



17

14. Birtokbaadás

- a) Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a Bérló a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A felek az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a felek jogviszonyát érintő tényt vagy körülményt.
- b) Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a Bérlőt a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.
- c) A bérlet tartama alatt a Bérbeadó gondoskodik - a Bérló tűrési kötelezettsége mellett - az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát akadályozó, a Bérbeadót terhelő hibák kijavításáról. A Bérló e munkálatok elvégzését a Bérbeadóval történt előzetes írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja.
- d) A bérleti szerződés megkötését követően a Bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell aláírnia. Ebben tudomásul veszi és kötelezi magát arra, hogy amennyiben a bérleti jogviszonya a bérbeadó által felmondásra kerül, vagy az lejár, el kell hagynia a bérleményt. Ezen túl kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló tartozás mértékére elfogadja a bérbeadó nyilvántartásai alapján készült, közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítványt. A bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele a közjegyzői okirat elkészítése.
- e) A Szerződő Felek rögzítik, hogy az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a Bérlőt terhelik.

III. Bérló egyéb jogai és kötelezettségei

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

Akadályoztatás esetén köteles a piac üzemeltetőjének az akadályoztatás várható időtartamát bejelenteni. Amennyiben az üzletet a Bérló 1 hétnél hosszabb ideig zárva tartja, a Bérló köteles az üzemeltető hozzájárulását kérni. Amennyiben a Bérló hozzájárulás nélkül üzletét 8 munkanapot meghaladó huzamosabb ideig zárva tartja, a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony rendkívüli felmondására. A 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,

Ruf
17

valamint a Bérbeadó és Bérő ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges.

A helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a Bérő 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 Bérő tudomásul veszi, hogy a további használatba /albérletbe/ adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles az albérleti/használati szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba /albérletbe/ adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérővel 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. Bérő 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 Bérő – 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 Bérő 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 Bérőnek 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 Bérő 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 Bérő 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 Bérő 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 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 Bérló a bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye (tulajdonosi hozzájárulás) alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

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

A Bérló tudomásul veszi, hogy bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő

Quif
15

beszámítására, külön igénylésére, illetve emiatt a bérleti díj csökkentésére csak a munka megkezdését megelőzően, a Bérbeadóval előzetesen történt írásos megállapodás alapján van helye.

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

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

Bérló a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a 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 2029. március 14-ig szóló 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 Bérelő meghal és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy;
- e) határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- g) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- h) a piac megszűnik vagy bezárását hatósági határozattal elrendelik.
- i) a gazdálkodó szervezet Bérelő jogutód nélkül megszűnik;
- j) a Bérelőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a Bérelő visszaadta.
- k) az üzlet működési engedélyét a hatóság visszavonta, vagy az engedély hatálya 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 megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról, vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.
- d./ A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni.


17

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 Bérlet

- 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 átirását, 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 Bérlet, a tagjai, a dolgozói, alkalmazottai, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik Bérlet 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 Bérelő tulajdonosi körében vagy egyéb okból olyan változás történik, amely alapján a Bérelő már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés b. pontja szerinti átlátható szervezetnek,
- p./ esedékessé vált belépési díj fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget;
- q./ jelen szerződésben foglalt egyéb kötelezettségeket megszegi.
- Jelen pontban foglaltak esetében a felmondási idő tekintetében a jelen szerződés 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 Bérelő 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 állapotfelvételt és helységfeltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérelő hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a Bérbeadó, illetve képviselője jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a Bérelő költségére elszállítsa, és a bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti és használati díj, valamint a járulékai erejéig.
30. A Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a Bérbeadó szerződésszegése miatt került sor.
31. A Bérbeadó és a Bérelő jelen szerződésben nem szabályozott jogaira és kötelezettségeire a Ptk, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet, valamint az Új Teleki téri Élelmiszer Piacról szóló, 6/2014. (III. 6.) önkormányzati rendelet rendelkezései irányadóak.
32. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
33. Közokiratban történő kötelezettségvállalás.

Duf
19

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

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

34. A jelen bérleti szerződés a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.
35. A jelen bérleti szerződés megkötésével a Szerződő felek között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.
36. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. A bérleti szerződésben vállaltakért kártérítési felelősségük a Ptk. alapján áll fenn, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.
37. Jelen szerződés 13 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá

2022 -05- 0 3

Kelt: Budapest, 2022..... hó nap

Bérbeadó

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat

képviselőtében: 2022. ÁPR. 23.

Pikó András
polgármester

Bérelő

ANDI BAO SHOP KFT.
1096 Budapest.
ANDI BAO SHOP Kft.
Adószám: 25372120-2-45

képviseletében:

Nguyen Thuy Quynh
ügyvezető

Kapják:

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

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

bérlő: Kuti Sándor egyéni vállalkozó (1 pld.)

Jogi szempontból ellenjegyzem:

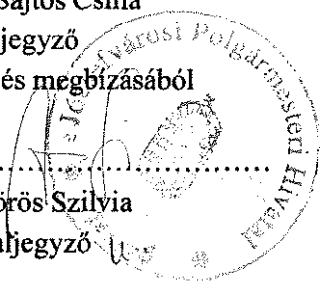
Budapest, 2022. hó nap

dr. Sajtos Csilla

jegyző

nevében és megbízásából

[Handwritten signature]
.....
dr. Vörös Szilvia
aljegyző

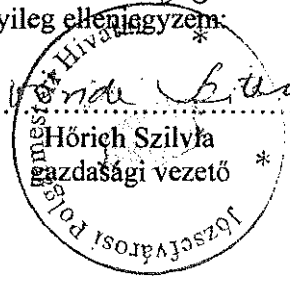


Fedezet: *[Handwritten signature]*

Budapest, 2022.^{04.} hó ...^{A.} nap

Pénzügyileg ellenjegyzem:

[Handwritten signature]
.....
Hörich Szilvia
gazdasági vezető *



[Handwritten signature]
21