

UIG/7-27/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága  
Előkészítő gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

14. sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2024. december 10-i rendes ülésére

**Tárgy: Javaslathozzájárulás megadására a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 71. földszint 3. szám alatti, 34612/0/A/49 helyrajzi számú ingatlanra alapított elővásárlási jog bejegyzéséhez**

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester

Készítette: Mezei Irén referens

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

### Melléletek:

1. számú melléklet: Kérelem
2. számú melléklet: Bérleti szerződés és módosítása

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal		
Érkezett	2024 DEC 05.	Szám: 02/348-4/20
Melléklet	Ügyintéző: [Signature]	Előadó: [Signature]

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

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

A Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 71. földszint 3. szám alatti, 34612/0/A/49 helyrajzi számon nyilvántartott, 54 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget (a továbbiakban: üzlethelyiség) a ROBINSON Vegyes Tevékenységű Kereskedelmi Betéti Társaság (székhely: 1081 Budapest, Rákóczi út 71.; adószám: 28065012-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-012773; képviseli: Apor Iván Gáborné ügyvezető, a továbbiakban: Vevő) 1994. év február 28. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg 1/1 arányban 3.048.000 Ft + ÁFA vételáron Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzattól (a továbbiakban: Önkormányzat). Vevő a szerződés aláírásáig 381.000 Ft vételárért megfizetett, a fennmaradó 2.743.200 Ft vételárhátralékot és annak 3%-os kamatát + ÁFA-t 1994. márciusától 2029. február 1. napjáig vállalta megfizetni. Vevő fizetési kötelezettségeinek eddig maradéktalanul eleget tett.

2024. október 31-ig a vételárból még fennálló le nem járt határidejű vételárhátralék 696.009 Ft, amelyet a Vevő 2029. február 1. napjáig köteles megfizetni. Az ingatlan tulajdoni lapjára az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében 2.743.200 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog, ennek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az Önkormányzat javára.

Vevő az üzlethelyiséget 2021. június 1-től bérbe adta a MAX-MIX MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaságnak (székhely: 1023 Budapest, Daru utca 17. asor. 1.; adószám: 29194214-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-382977; képviseli: László Zoltán ügyvezető, a továbbiakban: Bérelő). A bérleti szerződés 2024. november 6. napján módosításra került, amelyben a Vevő a Bérelő javára 2035. december 31. napjáig tartó elővásárlási jogot alapított.

Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez az Önkormányzat, mint jelzálogjog jogosult hozzájárulása szükséges. Az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének feltétele az Önkormányzat hozzájárulása.

A fentiek alapján az Önkormányzat javára 1. ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett javaslom a hozzájárulás megadását az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

ÉRKEZETT

2024 DEC 05.

1600

[Signature]

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, az Önkormányzat számára pénzügyi hatása nincs.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.7.1. alpontja szerint a döntés meghozatala a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság hatáskörébe tartozik.

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 alapján 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 tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos döntés a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik.

A Vagyonrendelet 17. § (1) bekezdés c) pontja szerint a Képviselő-testület Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága a tulajdonosi joggyakorló az Önkormányzat javára más tulajdonán fennálló terhekkel való rendelkezés esetén.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az Mötv. 60. §-a és az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslat tekintetében a döntését meghozni szíveskedjen.



**Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának**

.../2024. (XII. 10.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 71. földszint 3. szám alatti, 34612/0/A/49 helyrajzi számú ingatlanra alapított elővásárlási jog bejegyzéséhez történő hozzájárulásról**

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat), mint jelzálogjog jogosult feltétlen és visszavonhatatlan **hozzájárulását adja** a 34612/0/A/49 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 71. földszint 4. szám alatti ingatlan tekintetében a ROBINSON Vegyes Tevékenységű Kereskedelmi Betéti Társaság (székhely: 1081 Budapest, Rákóczi út 71.; adószám: 28065012-1-42; cégjegyzékszám: 01-06-012773; képviseli: Apor Iván Gáborné ügyvezető) mint Bérbeadó, és a MAX-MIX MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1023 Budapest, Daru utca 17. asor. 1.; adószám: 29194214-2-41; cégjegyzékszám: 01-09-382977; képviseli: László Zoltán ügyvezető) mint Bérelő között 2024. november 6. napján kelt Bérleti szerződés és annak 1. számú módosítása alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Bérelő javára 2035. december 31. napjáig tartó elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, az Önkormányzat javára 1. ranghelyen bejegyzett jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom fenntartása mellett;
- 2.) felkéri az Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a határozat 1.) pontja szerinti hozzájárulást a kérelmező részére küldje meg.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2024. december 10., a 2. pont esetében: 2024. december 20.

A döntés végrehajtását végző gazdasági társaság: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2024. december 3.

  
**Sátyl Balázs**  
alpolgármester


ELŐKÉSZÍTŐ GAZDASÁGI TÁRSASÁG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: MEZEI IRÉN REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 


ELLENŐRIZTE:

  
DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

BETERJESZTESRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

  
GUTJAHR ZSUZSANNA  
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1.sz melléklet  
LHE  
20.11.11.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal**  
**Budapest**  
**Baross utca 63-67.**  
**1082**

**Tárgy:** Kérelem elővásárlási jog bejegyzéshez történő hozzájáruláshoz

**Tisztelt Hivatal!**

Alulírott a **ROBINSON Vegyes Tevékenységű Kereskedelmi Betéti Társaság** (rövidített cégneve: ROBINSON Bt., székhelye: 1081 Budapest, Rákóczi út 71., cégjegyzékszám: Cg. 01-06-012773, adószáma: 28065012-1-42, statisztikai számjele: 28065012-6820-117-01, magyarországi bejegyzésű gazdasági társaság, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, képviseli: Apor Iván Gáborné ügyvezető) képviseletében az alábbi kérelmet terjesztem elő:

A ROBINSON Bt., mint bérbeadó és a **MAX-MIX MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: MAX-MIX MANAGEMENT Kft., székhelye: 1023 Budapest, Daru utca 17., as. 1., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-382977, adószáma: 29194214-2-41, statisztikai számjele: 29194214-5911-113-01, magyarországi bejegyzésű gazdasági társaság, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, képviseli: László Zoltán ügyvezető), mint bérlő között Budapesten, 2024. november 06. napján „Bérleti Szerződés 1. számú Módosítása” elnevezéssel bérleti szerződés módosítás került megkötésre, amelyben a ROBINSON Bt. és a MAX-MIX MANAGEMENT Kft. 2035. december 31. napjáig tartó elővásárlási jogot alapítottak a MAX-MIX MANAGEMENT Kft. javára a ROBINSON Bt. 1/1 tulajdoni hányad arányban kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest VIII. kerület belterület 34612/0/A/49 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1081 Budapest, Rákóczi út 71. szám, földszint 3. ajtó alatt található, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlethelyiség” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű társasházi ingatlanra, a hozzá tartozó, társasházi alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségekkel, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 169/10000 eszmei tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: „Ingatlan”). Az Ingatlant – többek között - a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (törzsszám: 10866567, címe: 1086 Budapest, Baross utca 65-67.) javára 172658/2/2005/05.05.11 határozatszám alatt bejegyzett jelzálogjog és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom terheli.

Kérem a T. Hivatalt, hogy az Ingatlanra feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjaként az Ingatlanra a MAX-MIX MANAGEMENT Kft., mint jogosult javára 2035. december 31. napjáig tartó elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a hozzájárulást megadni és az erre vonatkozó okiratot kiállítani szíveskedjenek.

**Budapest, 2024. november 08.**

**Tisztelettel:**

**ROBINSON Bt.**

Képv.: Apor Iván Gáborné ügyvezető

2.sz. melléklet

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) létrejött egyrészről a **ROBINSON Vegyes Tevékenységű Kereskedelmi Betéti Társaság** (rövidített cégneve: ROBINSON Bt., székhelye: 1081 Budapest, Rákóczi út 71., cégjegyzékszám: Cg. 01-06-012773, adószáma: 28065012-1-42, képviseli: Apor Iván Gáborné ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrészről a **MAX-MIX MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: MAX-MIX MANAGEMENT Kft., székhelye: 1023 Budapest, Daru utca 17., as. 1., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-382977, adószáma: 29194214-2-41, képviseli: László Zoltán ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”)

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: „Felek”)

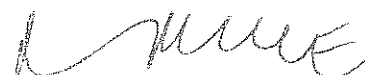
között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

### 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS A BÉRLEMÉNY MEGHATÁROZÁSA

- 1.1. A Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest VIII. kerület belterület 34612/0/A/49 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **1081 Budapest, Rákóczi út 71., földszint 3.** szám alatt található, 54 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan (a továbbiakban: „Ingatlan” vagy „Bérlmény”). A Bérlmény jelenleg üres, jó állapotú, 25 m<sup>2</sup> nagyságú galériával rendelkezik, a Bérlményben korábban szexuális árukat forgalmazó üzlet üzemelt.
- 1.2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbé adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbé veszi az 1.1. pontban körülírt Bérlményt szexuális árukat forgalmazó üzlet üzemeltetése céljából a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint.
- 1.3. A Bérbeadó szavatolja, hogy a Bérlmény megfelel A kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet 20. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek, mivel a Bérlmény nevelési-oktatási, gyermek- és ifjúságvédelmi intézmény, valamint templom és vallásgyakorlásra rendelt más hely bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságon kívül helyezkedik el, így abban szexuális termék jogszerűen forgalmazható. A Bérbeadó szavatolja továbbá, hogy a társasház hatályos szervezeti-működési szabályzata a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben nem tiltja a szexuális termék és segédeszközök árúítását, forgalmazását, továbbá nem határozta meg nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának és hasznosításának szabályait.

### 1. BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK, ÓVADEK (KAUCIÓ)

- 2.1. A Felek a Bérlmény bérleti díjának mértékét 2021. július 01. napjától 240.000.ft azaz kétszáznegyvenezer forint összegben állapítják meg. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj 2022. július 01. napjától évente egy alkalommal indexálásra kerül. Az alkalmazandó index: a KSH fogyasztói árindex. A Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó részére az Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-12128811 számú számlára átutalással köteles megfizetni.
- 2.2. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a bérleti díjat a Bérbeadó számlája alapján havonta előre, minden hónap 10. napjáig köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérlő bérleti díjfizetési kötelezettsége 2021. július hónappal kezdődik, amelyre vonatkozó számlát a Bérbeadó 2020. június 01. napjáig köteles a Bérlőnek átadni 8 (azaz Nyolc) napos fizetési határidővel.
- 2.3. A Felek megállapodnak, hogy a Bérlményen a Bérlő által elvégzésre kerülő és a Bérbeadó részéről engedélyezett értéknövelő beruházások igazolt költségeit teljes mértékben a bérleti díjba beszámítják.
- 2.4. A Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a Bérlményt terhelő közüzemi díjakat (villany stb.). A Felek megállapodnak, hogy a Bérlő köteles az áramfogyasztási mérőórát a saját nevére átíratni és a



7

közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé megfizetni. A Bérelő köteles továbbá a közüzemi díjak megfizetését a tárgynegyedévet követő hónap 20. napjáig a Bérbeadó felé igazolni.

- 2.5. A Bérbeadót terheli a Bérleménnyel kapcsolatosan felmerülő ingatlan vagyontulajdonosi díjak (jelen esetben társasházbiztosítás), valamint az ingatlannal kapcsolatos adók (a Szerződés aláírásakor: *épitményadó, telekadó és kommunális adó*), továbbá a közös költség (amely magába foglalja a vízfogyasztás, hulladékszállítás) megfizetése. Ezen felül a Bérelő köteles valamennyi, a Bérlemény üzemeltetésével összefüggésben felmerülő költséget viselni.
- 2.6. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérleményt magába foglaló lakóház (a továbbiakban: „Lakóház”) utcafronti homlokzatát vagy a Lakóház előtti járdaszakaszt érintő, 30 (Harminc) napot meghaladó olyan építési vagy átalakítási munkavégzés történik, amely miatt a Bérleményben a Bérelő által üzemeltetett szexuális árukat forgalmazó üzlet forgalma a tárgyhónapot megelőző év azonos időszakával összehasonlítva bizonyíthatóan csökken, úgy a Felek az építési vagy átalakítási munkavégzés befejezéséig megegyezés szerint csökkentik a bérleti díj mértékét az igazolt forgalmi csökkenés %-os arányában, a közüzemi díjakat azonban továbbra is köteles szerződésszerűen megfizetni.
- 2.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő szerződéses kötelezettségeinek biztosítására óvadékot (kaució) ad. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő által fizetendő óvadék összege 240.000,- Ft, azaz Kettőszáznegyvenezer forint, melyet a Bérelőnek legkésőbb a birtokátvételkor köteles a Bérbeadó részére megfizetni.

A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan (annak fennállásakor vagy megszűnéskor) a Bérelő felé fennálló követeléseit (bérleti díj, közüzemi díjak, járulékos költségek) érvényesíteni, ha a Bérelő a fizetési kötelezettsége teljesítéséve! 15 (Tizenöt) napon túli késedelembe esik. A Bérbeadó a Bérelőt ebben az esetben írásban szólítja fel a felszólítás kézhezvételétől számított 5 (Öt) napon belüli teljesítésre, melynek elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult követelését az óvadékból kielégíteni. A jelen Szerződésben az óvadék kifejezés a Ptk.-ban meghatározott óvadékot jelenti. Az óvadék összegére a Bérbeadó kezelési költséget nem számol fel, ugyanakkor kamatot sem térít.

Az óvadék a jelen Szerződés megszűnését követő 5 (Öt) munkanapon belül visszajár, ha a Szerződés anélkül szűnik meg, hogy az abból történő kielégítésre jogalap lett volna.

### 3. A BÉRLEMÉNY ÁTADÁS-ÁTVÉTEL

3. A Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó a Bérleményt kitakarítottan bocsátja a Bérelő birtokába. A Bérlemény birtokátvételére a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg, 2021 május 6. napján kerül sor. A Felek a birtokátvételkor jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a Bérlemény, illetve az abban lévő eszközök és berendezések állapotával kapcsolatos megjegyzéseket, a birtokba lépés időpontját, a Bérlemény műszaki állapotát, a Bérbeadó által beépített tartozékok leltárát, a Bérleményhez tartozó mérőórák állását. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény átadáskori állapotáról a jegyzőkönyv mellékletét képező fényképfelvételeket készítenek.

### 4. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA, A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 4.1. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő a tevékenységét a bérelt területen önállóan, saját nevében és kockázatára, a szükséges hatósági engedélyk és bejelentések birtokában, a vonatkozó jogszabályi előírások megtartásával végzi. A Bérelő az 1.2. pont szerinti tevékenységét kizárólag a saját felelősségére és kockázatára, valamint saját költségére végzi. A Bérelő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen, valamennyi vonatkozó jogszabályi előírás betartásával használni, illetve a tevékenységét az engedélyekben meghatározottak, és a jogszabályi rendelkezések szerint végezni.



- 4.2. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérletbe más nem fogadhat, más személy által történő üzemeltetésre, albérlésre a Bérletadó hozzájárulása nélkül nem adhatja, továbbá a Bérletet nem cserélheti el.
- 4.3. A Bérlet a Bérletet és a Bérletében használt valamennyi berendezést felszerelési tárgyat működésre és használatra alkalmas állapotban köteles tartani. A Bérlettel kapcsolatos szükségessé váló javítási munkálatok elvégzése a Bérlet kötelessége és költsége.
- 4.4. A Bérlet a Bérletadó előzetes írásbeli engedélye nélkül semmilyen átalakítást, bővítést vagy bármely más új beruházást nem végezhet a Bérletben. Az engedély nélkül végzett beruházások megtérítését a Bérlet a jelen Szerződés megszűnésekor nem követelheti. A Bérletadó a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlet szexuális árukat forgalmazó üzletre utaló reklám- és egyéb táblákat helyezzen el a Bérlet homlokzatán és egyéb felületeken.
- 4.5. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a Bérletadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jogosult ellenőrizni bármikor a Bérlet üzemeltetési idejében. A Bérlet a Bérletbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Veszélyhelyzetben, azonnali károsodás esetén, vagy biztonsági okokból kifolyólag a belépés éjjel-nappal bármikor, korlátozás nélkül gyakorolható.
- 4.6. A Bérlet a Bérletadóval szemben felel minden olyan a Bérletben, annak bármely részében, a benne található berendezésekben vagy műszaki felszerelésekben bekövetkezett kárért, amelyet a Bérlet, a Bérlet alkalmazottai, képviselői, szállítói, alvállalkozói/szerződéses partnerei, ügyfelei vagy bármely más, a Bérlethez kapcsolódó harmadik személy okozott. A Bérlet különösen felel a rendszerek, berendezések nem rendeltetésszerű használatából eredő károkért. A Bérlet az okozott kárt legfeljebb 30 (harminc) naptári napon belül köteles kijavítani.
- 4.7. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérletadó a Bérletet harmadik személy(ek) részére kívánja értékesíteni, úgy a Bérletadó köteles felkínálni a Bérletet a Bérlet részére megvásárlásra. A Bérlet a Bérletadó felhívásának kézhezvételétől számított 15 (Tizenöt) naptári napon belül köteles nyilatkozni, hogy a Bérletadó által közölt feltételekkel kívánja-e a Bérletet megvásárolni. A nyilatkozattételre előírt fenti határidő jogvesztő, annak elmulasztása esetén nincs helye sem igazolásnak, sem kimentésnek.

#### 5. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA, MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZÜNTETÉSE

- 5.1. A Felek a jelen Szerződést megkötésétől kezdődő **határozatlan időtartamra kötik**. Bármelyik Fél jogosult a jelen Szerződés 3, azaz Három hónapos felmondási idővel írásban, indokolás nélkül felmondani.
- 5.2. A Felek jelen Szerződést kizárólag írásban, közös megegyezéssel módosíthatják.
- 5.3. A Bérletadó jelen Szerződés súlyos megszegése esetén a Bérlet részére címzett egyoldalú, írásbeli, indokolt nyilatkozattal azonnali hatályú felmondással élhet, így különösen:
- a Bérletadó engedélye nélkül végzett beruházások esetén;
  - amennyiben a Bérletet a Bérlet a Szerződés szerinti céljával vagy rendeltetésével ellentétesen használja;
  - a Bérlettel szemben csőd eljárás, illetve felszámolási eljárás, vagy kényszerterelési eljárás indul, továbbá bármilyen, jogutód nélkül megszüntetési eljárás kezdődik;
  - amennyiben Bérlet a Bérletet rongálja;
  - a Bérlet hozzájárulás nélküli albérlésre vagy más használatába adása esetén;
  - az csedekességet követő 3 (Három) hónapot meghaladó bérleti díjtarozás esetében.
- 5.4. A Bérlet a Bérletadó súlyos szerződésszegése esetén a Bérletadó részére címzett egyoldalú, írásbeli, indokolt nyilatkozattal azonnali hatályú felmondással élhet.



- 5.5. A Felek bármelyike akkor jogosult a jelen Szerződést rendkívüli felmondással felmondani, amennyiben a szerződésszegő felet írásban, 8 (Nyolc) napos határidő tűzésével – a következményekre figyelmeztetéssel – eredménytelenül szólította fel a szerződésszegés megszüntetésére.
- 5.6. A Bérlet jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérleményt köteles legkésőbb a Szerződés megszűnésének napját követő 15, azaz Tizenöt napon belül tiszta, rendezett és kiürített állapotban Bérbeadó birtokába bocsátani. Az átadásról a Felek jegyzőkönyvet készítenek.
- 5.7. A Felek megállapodása alapján a Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, szünetelése esetén nem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserehelyiségre.

## 6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi igényt vagy vitás kérdést elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére jogosultak a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bírósághoz fordulni.
- 6.2. A Felek rögzítik, hogy joghatályos írásbeli kézbesítésnek minősül az ajánlott levélen túlmenően az e-mail-en és személyes kézbesítő (futár) útján történő kézbesítés is. A Felek nem vitathatják a szabályszerű kézbesítés tényét, ha az e-mail elektronikusan visszaigazolja, hogy az adott elektronikus címre az irat megérkezett. A Felek megállapodnak, hogy kézbesítettnek tekintik a Bérbeadó és a Bérlet cégnyilvántartásba bejegyzett székhely címére könyvelt postai küldeményként feladott küldeményeket a tértivevényen megjelölt időpontban, vagy az igazolt feladás napjától számított ötödik napon abban az esetben, ha a tértivevény a küldemény át nem vételét, illetve bármely okból sikertelen kézbesítést tanúsítja.
- 6.3. Amennyiben a jelen Szerződés rendelkezései érvénytelenek lennének, vagy azzá válnának, úgy ez egyebekben nem érinti a Szerződés érvényességét. A Felek kötelezik magukat, hogy az érvénytelen rendelkezést mihamarabb olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely gazdaságilag leginkább megfelel az érvénytelen rendelkezésnek.
- 6.4. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos, illetve a jelen Szerződéssel kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve a jelen Szerződés létrejöttét és tartalmát és a jelen Szerződés megkötését követően egymásnak átadott bármely dokumentációt, szigorúan bizalmasan, üzleti titokként kezelik. A Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, - kivéve bírósági vagy hatósági eljárásokat, a Felek jogi képviselőit, pénzügyi tanácsadóit és közüzemi szolgáltatókat - azt a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személlyel nem közlik.
- 6.5. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A Felek jelen Szerződést elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2021. május 6.

*Apor Iván*  
ROBINSON Bt.

Bérbeadó

Képv.: Apor Iván Gáborné ügyvezető

**MAX-MIX MANAGEMENT KFT.**

1023 Budapest, Daru utca 17. as. 1.

Adószám: 29194214-2-41

Cg. 01-09-382977

E-mail: maxmixkft@gmail.com

*László Zoltán*  
MAX-MIX MANAGEMENT Kft.

Bérlet

Képv.: László Zoltán ügyvezető

ROBINSON Bt.  
1081 Bp., Rákóczi u. 71.  
28065012-1-42  
01-06-012773

A 240.000,- Ft kauciót a mai napon átvettem

Bp. 2021. május 6.

*Apor Iván*  
Robinson Bt



## BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely szerződés-módosítás (a továbbiakban: „1. sz. Módosítás”) létrejött egyrésztől a **ROBINSON Vegyes Tevékenységű Kereskedelmi Betéti Társaság** (rövidített cégneve: ROBINSON Bt., székhelye: 1081 Budapest, Rákóczi út 71., cégjegyzékszám: Cg. 01-06-012773, adószáma: 28065012-1-42, statisztikai számjele: 28065012-6820-117-01, magyarországi bejegyzésű gazdasági társaság, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, képviseli: Apor Iván Gáborné ügyvezető), mint bérbeadó (a továbbiakban: „Bérbeadó”),

másrésztől a

**MAX-MIX MANAGEMENT Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: MAX-MIX MANAGEMENT Kft., székhelye: 1023 Budapest, Daru utca 17., as. 1., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-382977, adószáma: 29194214-2-41, statisztikai számjele: 29194214-5911-113-01, magyarországi bejegyzésű gazdasági társaság, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, képviseli: László Zoltán ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: „Bérlő”, Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: „Felek”)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1. A Felek rögzítik, hogy közöttük 2021. május 06. napján bérleti szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) került megkötésre az 1/1 tulajdoni hányad arányban a Bérbeadó tulajdonát képező, a Budapest VIII. kerület belterület 34612/0/A/49 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1081 Budapest, Rákóczi út 71. szám, földszint 3. ajtó alatt található, 54 m<sup>2</sup> alapterületű, „üzlethelyiség” ingatlan-nyilvántartási megjelölésű társasházi ingatlan, a hozzá tartozó, társasházi alapító okiratban meghatározott mellékhelyiségekkel, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 169/10000 eszmei tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: „Ingatlan”) bérlete vonatkozásában. A Felek a Szerződést az alábbiak szerint módosítják:


2. A Felek a Szerződés 5.2. pontját az alábbi, dőlt betűvel jelzett rendelkezésekkel módosítják:

*„A Felek a jelen Szerződést 2035. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra kötik. A Szerződés határozott időtartama alatt a Szerződést az alább meghatározott kivétellel egyik Fél sem jogosult rendes felmondással megszüntetni. A Felek megállapodnak abban, hogy 2036. január 01. napjától a Szerződés határozatlan időtartamú bérleti szerződéssé válik, amelyet bármelyik Fél jogosult 3, azaz Három hónapos felmondási idővel írásban, indokolás nélkül felmondani. A határozott időtartam alatt a Bérlő jogosult a Szerződést 3, azaz Három hónapos felmondási idővel megszüntetni abban az esetben, amennyiben a jogszabályi vagy gazdasági környezet változása vagy bármely egyéb, Bérlőn kívülről okból a Bérlemény üzemeltetése számára veszteséges vagy aránytalan ráfordítást jelentene.”*

3. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 1. sz. Módosítással az 1. pontban meghatározott teljes Ingatlanra, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára a Bérlő javára 2035. december 31. napjáig tartó elővásárlási jogot alapítanak. A Bérbeadó a jelen 1. sz. Módosítás aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jog a Bérlő javára a teljes Ingatlanra, az Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára bejegyzésre kerüljön 2035. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra.

4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 1. sz. Módosítással alapított elővásárlási jog alapján amennyiben a Bérbeadó a harmadik személytől származó ajánlat elfogadásával az Ingatlan az elővásárlási jog határozott időtartama alatt el akarja adni, úgy a Bérlő az ajánlatban rögzített feltételek mellett a harmadik személyt megelőzve jogosult az Ingatlan megvételére. Az elővásárlási jog annak fennállása alatt mindenkor tulajdonosát kötelezi, továbbá kiterjed az Ingatlan ellenérték fejében bármilyen jogcímen történő elidegenítésére.


5. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó harmadik személytől olyan vételi ajánlatot kap, amelyet el kíván fogadni, az ajánlat elfogadása előtt, az ajánlat kézhezvételét követő 3 (Három) napon belül köteles az ajánlatot teljes terjedelemben közölni a Bérlővel. Amennyiben az ajánlatot a Bérbeadó

  
dr. Ruszál Hunor ügyvéd  
KASZ:36067938

Dr. Ruszál Hunor Ügyvédi Iroda  
Dr. Ruszál Hunor Ügyvéd  
Székhely: 1081 Budapest, Rákóczi út 71. 1.  
Adószám: 18901000-01  
Tel: +36 20 9789100

  
ROBINSON Bt.  
Bérbeadó

Képv.: Apor Iván Gáborné ügyvezető

  
MAX-MIX MANAGEMENT Kft.  
Bérlő

Képv.: László Zoltán ügyvezető

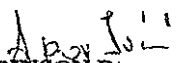


által megkötött szerződés tartalmazza, úgy a Bérbeadó köteles a szerződést teljes egészében annak megkötésétől számított 3 (Három) napon belül a Jogosultnak megküldeni.

6. A Bérlő a jelen 1. sz. Módosítás 5. pont szerinti teljes ajánlatot tartalmazó okirat kézhezvételét követő 15 (Tizenöt) napon belül köteles nyilatkozni, hogy az ajánlatot elfogadja-e. Amennyiben a Bérlő az ajánlatot elfogadja, úgy a szerződés a Bérbeadó és a Bérlő között jön létre. Amennyiben a Bérlő az ajánlatra a jelen pontban meghatározott határidőben nem nyilatkozik, úgy akként kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni.
7. A jelen 1. sz. Módosítással alapított elővásárlási jog megszűnik a határozott időtartam lejártával, illetve abban az esetben, amennyiben az 1. pontban meghatározott Szerződés megszűnik és a Bérbeadó a Bérlővel teljes körűen elszámolt.
8. A Felek megállapodnak abban, hogy kézbesítettnek tekintik a Bérbeadó és a Bérlő esetében a cégnyilvántartásba bejegyzett székhely címre könyvelt postai küldeményként feladott küldeményeket a tértivevényen megjelölt időpontban, vagy az igazolt feladás napjától számított 5. (Ötödik) napon abban az esetben, ha a tértivevény a küldemény át nem vételét, illetve bármely okból sikertelen kézbesítését tanúsítja.
9. A Felek a Szerződést egyebekben nem kívánják módosítani, annak jelen 1. sz. Módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
10. A Felek a jelen 1. sz. Módosítás elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint az azzal kapcsolatos ingatlanügyi hatósági eljárásokra meghatalmazzák a **Dr. Ruzszthi Hunor Ügyvédi Irodát** (székhelye: 1016 Budapest, Szirtes út 11., fszt. 1., ügyintéző ügyvéd: dr. Ruzszthi Hunor ügyvéd, kamarai azonosító száma: 36067938), aki a meghatalmazást a jelen 1. sz. Módosítás ellenjegyzésével is elfogadja.

A Felek jelen 1. sz. Módosítást elolvasták, értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző előtt jóváhagyólag aláírták.


Budapest, 2024. november 06.

  
**ROBINSON Bt.**  
Bérbeadó  
Képv.: Apor Iván Gáborné ügyvezető

  
**MAX-MIX MANAGEMENT Kft.**  
Bérlő  
Képv.: László Zoltán ügyvezető

Alulírott **dr. Ruzszthi Hunor ügyvéd** (Dr. Ruzszthi Hunor Ügyvédi Iroda, 1016 Budapest, Szirtes út 11., fszt. 1., kamarai azonosító száma:36067938) a jelen okiratot elkészítettem és ellenjegyzem:

Budapest, 2024. november 06.

  
Dr. Ruzszthi Hunor ügyvéd  
Dr. Ruzszthi Hunor Ügyvédi Iroda  
1016 Budapest, Szirtes út 11., fszt. 1.  
Adószám: 15012539-41  
Tel.: 910-071500

