



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

Gazdasági és Jogi Bizottságának

2024. november 6-i rendkívüli ülésére

a 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti helyiségek bérleti jogának átruházása iránti kérelemre

A bizottsági ülés formája: nyilvános ülésen tárgyalandó

Elfogadásához szükséges többség: egyszerű többség

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Bizottság!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában állnak a 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti társasházban található Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű és a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/4 hrsz-ú, 19 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, külön bejárattal rendelkező, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban együttesen: helyiségek vagy bérlemény).

A helyiségek bérleti jogát az A1 I/2. Ingatlanügynökség Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Ingatlanügynökség) bérleti jog átruházással szerezte meg a FOTEX-2000 Fotószolgáltatási Korlátolt Felelősségű Társaság bérlettől, amelyhez a Polgármester a III-25/2006. ügyiratszám alatt adott bérbeadói hozzájárulást kereskedelmi és szolgáltató tevékenység céljára azzal a feltétellel, hogy az Ingatlanügynökség a helyiség bérleti jogának ellenértékeként megfizeti a helyiség beköltözhető forgalmi értékének 20%-át, azaz 2.400.000.- Ft + ÁFA összeget. Az így módosított helyiségbérleti szerződés 2006. március 31. napján került aláírásra határozatlan időre.

Az Ingatlanügynökség 2010. február 25. napján bejelentette, hogy egyszemélyes gazdasági társaságot alapított FŐUTCAI GALÉRIA Kft. néven, kérte a jogutódlás elismerését. A Polgármester a III-30392/2/2010 ügyiratszámú, 2010. március 05. napján kelt bérbeadói hozzájárulással a jogutódlást elismerte és hozzájárult a helyiségbérleti szerződés módosításához. A FŐUTCAI GALÉRIA Művészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: FŐUTCAI GALÉRIA Kft., Cg.01-09-934877, székhelye: 1015 Budapest, Fő u. 37/C, adószáma: 12448889-2-41, képviseli: Huszti György ügyvezető – a továbbiakban: FŐUTCAI GALÉRIA Kft. vagy Bérló) a módosított helyiségbérleti szerződést határozatlan időre 2010. március 31. napján kötötte meg.

A FŐUTCAI GALÉRIA Kft. és a Gego Cigarette Betéti Társaság 2018. augusztus 29. napján bejelentették, hogy albérleti szerződést kötöttek a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/3 hrsz-ú, 28 m² alapterületű helyiségre 2033. július 31-ig terjedő határozott időtartamra dohánybolt üzemeltetésére, melyhez kérték az Önkormányzat hozzájárulását. Kérelmüket 2018. december 04. napján annyiban

módosították, hogy az albérleti szerződés időtartamát 5 évben jelölték meg és vállalták, hogy a helyiségekben 0,5 dl-es, vagy annál kisebb kiszerelésű szeszesitalt nem forgalmaznak.

A Polgármester a BDV/16487-8/2018. ügyiratszámú bérbeadói nyilatkozattal az albérletbe adáshoz 2019. január 1-től 2023. december 31-ig tartó 5 év határozott időtartamra azzal a feltétellel járult hozzá, hogy az albérletben szeszes ital nem árusítható.

A Bérő 2020. április 24. napján kérelemmel fordult az Önkormányzathoz, hogy a nehéz időszakra tekintettel járuljon hozzá, hogy az albérő forgalmazhasson olyan szeszesitalokat, mivel ki tudja szolgálni a környéken élő lakosságot. Olyan Prémium termékeket szeretne árusítani, ami magas árfekvésű, magas minőségű italok, mely olyan vevőréteget nem vonz a boltba, ami veszélyeztetné a környéken élők nyulalmát. Ez segítené a trafik hosszútávú rentábilis működését és biztosítaná a dolgozók fizetésének háttérét. A későbbiek folyamán is a turistáknak szeretnének biztosítani olyan hungaricum italokat, pálinkákat, amit régóta hiányolnak. Az Önkormányzat a Bérőt a dohánytermék-kiskereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó engedélyezési eljárás egyes szabályairól szóló 181/2013. (VI.7.) Korm. rendelet 2. §-a alapján az illetékes hatósághoz, a dohánybolt fekvése szerinti megyei (fővárosi) adó- és vámigazgatósághoz irányította.

A Bérő 2023. november 09. napján bejelentette, hogy megállapodást kötött az albérőjével, a Gego Cigarette Betéti Társasággal (rövidített elnevezése: Gego Cigarette Bt., Cg.10-06-027231, székhelye: 3031 Zagyvaszántó, Petőfi Sándor utca 16., adószáma: 24345350-2-10, képviseli: Gyenge Annamária ügyvezető) a helyiségek bérleti jogának átruházásáról, melyhez kérte az Önkormányzat hozzájárulását. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság az 518/2023. (XII.13.) MTB határozatával a bérleti jog átruházásához hozzájárult a határozatban foglalt feltételekkel és kikötésekkel, így többek között azzal, hogy a bérleti jog átvevője a helyiségekre 5 év határozott időtartamra köt bérleti szerződést és a bérleti jog átruházás ellenértékéért az Önkormányzat részére megfizeti a helyiségek forgalmi értékének 10%-át, azaz 5.010.000.- Ft + ÁFA összeget.

A Gego Cigarette Bt-nek az 518/2023. (XII.13.) MTB határozat alapján a bérleti szerződés megkötésére és az 5.010.000.- Ft + ÁFA összeg megfizetésére a határozat kézhezvételétől számított 30 nap állt rendelkezésére. A határidő eredménytelenül telt le, így a határozat hatályát veszítette.

A FŐUTCAI GALÉRIA Kft. Bérő 2024. február 05. napján kérelmet nyújtott be, melyben az Önkormányzat hozzájárulását kérte a helyiségek 28 m² alapterületű részének albérletbe adásához a Gego Cigarette Bt. részére. A Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság a 45/2024. (II. 27.) MTB határozatával hozzájárult az albérletbe adáshoz Nemzeti Dohánybolt üzemeltetés céljára, 2024. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig terjedő határozott időtartamra a határozatban foglalt feltételekkel és kikötésekkel.

A Bérő 2024. szeptember 09. napján ismételt kérelmet nyújtott be, melyben a helyiségek bérleti jogának átruházásához kérte az Önkormányzat hozzájárulását. A kérelemhez mellékelte, 2024. július 22. napján kötött bérleti jog átruházására vonatkozó megállapodás tartalmazza, hogy az átvevő Gego Cigarette Bt. Nemzeti Dohányboltként kívánja a helyiségeket üzemeltetni. A Gego Cigarette Bt. vállalja a bérleti szerződés megkötésekor térítésként megfizetni a helyiségek forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzat részére, továbbá tudomásul veszi és vállalja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 92. §-ában foglalt kikötéseket. A Gego Cigarette Bt. vállalja a bérleti szerződés szerinti bérleti díj és közüzemi díjak, közös költségek stb.

hiánytalan és határidőben történő megfizetését az Önkormányzat által meghatározottak szerint. A Gego Cigarette Bt. továbbá kötelezettséget vállal a bérleti szerződés megszűnésekor a helyiségek minden elhelyezési igény nélküli elhagyására azzal, hogy az Önkormányzattal szemben további igényt nem támaszt (melléklet – kérelem és melléklete).

A Bérő 2024. szeptember 25. napján kelt levél útján tájékoztatást kapott a bérleti jog átruházásának feltételeiről, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 89. § (1) bekezdése alapján a bérleti jog átruházása iránti kérelemhez való bérbeadói hozzájárulás, vagy annak megtagadását tartalmazó bérbeadói nyilatkozat kiadása a kérelem benyújtását követő 30 napon túl további 30 nappal (azaz 2024. november 08. napjáig) meghosszabbításra került.

A Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Gazdasági Műszaki Ellátó és Szolgáltató Szervezet (a továbbiakban: GAMESZ) 2024. október 29. napján kelt igazolása szerint a helyiségre 2024. október 31. nappal tartozás nem áll fenn.

A Lakástörvény 42. §-a alapján:

„(1) A bérő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.
(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.”

A helyiségbérleti jog átruházása a bérő személyében bekövetkező változást (jogutódlást) eredményez, a bérleti jogviszonyt egyebekben nem érinti. Az új bérő jogai és kötelezettségei azonosak az előző bérő jogaival és kötelezettségeivel.

A Lakásrendelet 81. § (1) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházásához akkor lehet hozzájárulni, ha:

- a) az új bérő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával;
- b) az új bérő a Képviselő-testület határozata alapján megállapított bérleti díj összegének fizetését vállalja;
- c) az új bérő vállalja, hogy hozzájárulás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti;
- d) műemléki védettségű épületben az új bérő tudomásul veszi és vállalja a 92. §-ban foglalt kikötéseket.

A Lakásrendelet 81. § (3) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházására vagy cseréjére vonatkozó szerződést írásba kell foglalni és a szerződés eredeti példányát a bérbeadónak be kell mutatni.

A Lakásrendelet 82. § alapján nem adható bérbeadói hozzájárulás annak a személynek, akinek az önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása van.

A CITY-FORM 2000 Kft. által 2024. október 28. napján készített értékbecslési szakvéleményekben a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/3 hrsz-ú helyiség forgalmi értékét értékét 36.600.000.- Ft + ÁFA, a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/4 hrsz-ú helyiség forgalmi értékét pedig 26.000.000.- Ft + ÁFA összegben határozta meg.

A GAMESZ munkatársai által 2024. január 31. napján tartott bérleményellenőrzés során felvett bérlemény felmérő adatlap alapján a bérlemény 2 egymástól leválasztott helyiségből áll, azokban dohánybolt és lottózó működik.

A helyiségek bérleti díja az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján számítva:

a Fő utca nagy forgalmú övezetbe tartozik, az alap bérleti díj 50.222.- Ft/m²/év + ÁFA. A bérleti díj 2.360.434.- Ft/év + ÁFA, 196.703.- Ft/hó + ÁFA, azaz bruttó 249.813.- Ft/hó.

A jelenleg fizetett havi bérleti díj 201.397.- Ft + ÁFA, azaz bruttó 255.774.- Ft.

A Lakásrendelet 81. § (5) bekezdése alapján a helyiség bérleti jogának átruházása iránti kérelemről a Gazdasági és Jogi Bizottság dönt.

Tájékoztatom a T. Bizottságot, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése alapján a bizottsági ülés nyilvános. Az Mötv. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Bizottság egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a T. Bizottságot az előterjesztés megvitatására és az alábbi döntési javaslat elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága
.../2024. (...) GJB határozata**

a 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti helyiségek bérleti jogának átruházása iránti kérelemről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági és Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 81. § (5) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva úgy határoz, hogy a Lakásrendelet 81. §-a alapján

hozzájárul

ahhoz, hogy a FŐUTCAI GALÉRIA Művészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: FŐUTCAI GALÉRIA Kft., Cg.01-09-934877, székhelye: 1015 Budapest, Fő u. 37/C., adószáma: 12448889-2-41, képviseli: Czuczor Anita ügyvezető) bérlő a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló 1011 Budapest, Fő u. 37/C. szám alatti társasházi ingatlanban található Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű és a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/4 hrsz. alatt

nyilvántartott, 19 m² alapterületű, üzlethelyiség megnevezésű, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása tárgyában 2010. március 31. napján kötött helyiségbérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogát átruházza a Gego Cigarette Betéti Társaság (rövidített elnevezése: Gego Cigarette Bt., Cg.10-06-027231, székhelye: 3031 Zagyvaszántó, Petőfi Sándor utca 16., adószáma: 24345350-2-10, képviseli: Gyenge Annamária ügyvezető) részére Nemzeti Dohánybolt üzemeltetése céljára a jelen határozatban foglalt feltételekkel és azzal, hogy a Gego Cigarette Bt. a szerződéskötéstől számított 5 év határozott időtartamra köt a helyiségre bérleti szerződést, a helyiségbérleti díj összege – jelenleg 201.397.- + ÁFA/hó, azaz bruttó 255.774.- Ft/hó – a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése szerint a felek megállapodása alapján 2024. március 1. napjától minden évben a bérleti szerződés módosítása nélkül a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével emelkedik.

A Gego Cigarette Bt. köteles az 5 év határozott időtartamra szóló helyiségbérleti szerződést Nemzeti Dohánybolt üzemeltetése céljára a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni, ellenkező esetben a jelen hozzájárulás a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Gego Cigarette Bt. köteles a helyiségbérleti szerződés megkötéséig az Önkormányzat számára a Lakásrendelet 81. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, 28 m² alapterületű helyiségnek a CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértő által 2024. október 28. napján készített szakvéleményben megállapított nettó 36.600.000.- Ft összegű forgalmi értéke 10%-át, azaz 3.660.000.- Ft + ÁFA, valamint a Budapest I. kerület, belterület 14440/10/A/4 hrsz. alatt nyilvántartott, 19 m² alapterületű helyiségnek a CITY-FORM 2000 Kft. ingatlanforgalmi szakértő által 2024. október 28. napján készített szakvéleményben megállapított nettó 26.000.000.- Ft összegű forgalmi értéke 10%-át, azaz 2.600.000.- Ft + ÁFA, mindösszesen 6.260.000.- Ft + ÁFA összeget térítésként egy összegben az Önkormányzatnak megfizetni.

A helyiségbérleti szerződés megkötésének további feltételei, hogy


- a FŐUTCAI GALÉRIA Kft. a jelen határozatról szóló értesítés kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül bemutatja a Gego Cigarette Bt.-vel 2024. július 22. napján a bérleti jog átruházásáról kötött megállapodás eredeti példányát,
- benyújtásra kerülnek a közüzemi szolgáltatók igazolásai arról, hogy a helyiségekre a bérleti szerződés megkötéséig lejárt esedékességű közüzemi díjtartozás nem áll fenn, továbbá
- a helyiségbérleti szerződés megkötésekor a helyiségre sem bérleti díj-, sem késedelmi kamat tartozás nem áll fenn, valamint
- a Gego Cigarette Bt.-nek a helyiségbérleti szerződés megkötésekor az Önkormányzattal szemben bérleti-, használati-, külön szolgáltatási díj-, adó-, illetőleg adók módjára behajtható köztartozása nem áll fenn.

Határidő: 2024. december 31.

Végrehajtásért felelős: polgármester

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÍRÁSOK

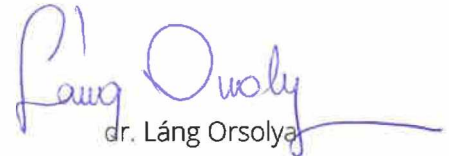
Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Kís Tímea
megbízott gazdasági
irodavezető

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETEI

melléklet – kérelem és mellékletei

Budapest, 2024. október 31.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas


dr. Sölch Gellért
jegyző

Az előterjesztést a Bizottság
ülésére benyújtom


Böröcz László
polgármester

2024. Szeptember 9.
Létszám



A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző



Azonosító: EPAPIR-20240909-14192

Küldő **Dátum:** 2024.09.09
Viselt név: HUSZÁR SZILVIA **Hivatkozási szám:**
Születési név: **Azonosító:** EPAPIR-20240909-14192
Anyja neve: **Témacsoport azonosító:** ONKORM_IGAZGATAS
Születési hely: **Témacsoport neve:** Önkormányzati igazgatás
Születési idő: **Ügytípus azonosító:** ONK_VAGYONKEZ ELES
Nem természetes személy neve: Főutcai Galéria Kft. **Ügytípus neve:** Az önkormányzat tulajdonával kapcsolatos tulajdonosi, vagyonkezelési ügyek
Nem természetes személy adószáma: 12448889

Címzett

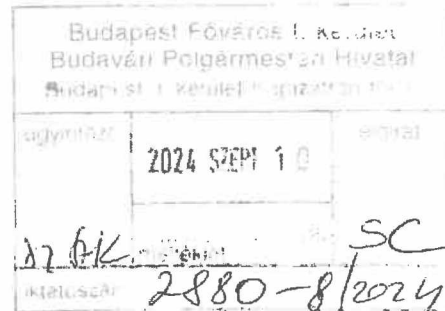
BUDAPEST FŐVÁROS I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT
1014, Budapest
Kapisztrán tér 1

Tárgy:

Bérleti jog átruházása iránti kérelem

Tisztelt Budavári Önkormányzat!

Tisztelt Vagyonhasznosítási iroda!



Alulírott Czuczor Anita, mint a FŐUTCAI GALÉRIA Kft. (székh.: 1015 Budapest, Fő u. 37/C., adósz.: 12448889-2-41) ügyvezetője a Tisztelt Önkormányzat tulajdonában álló Budapest, I. kerület Fő u. 37/C. sz. alatti, (14440/10-A/3 14441/10-A/4 hrsz.)

üzlethelyiség vonatkozásában a FŐUTCAI GALÉRIA Kft. és a Tisztelt Önkormányzat között fennálló bérleti szerződéssel (a továbbiakban: bérleti szerződés) kapcsolatosan az alábbiakkal fordulok a Tisztelt Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzathoz:

A Tisztelt Önkormányzat és társaságunk között 2010. március 31. óta fennálló bérleti szerződés alapján fennálló bérleti jogviszonyunk átruházását szeretnénk kezdeményezni, amelyhez az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletében foglalt előírások alapján a Tisztelt Önkormányzat hozzájárulása szükséges. A bérleti jogviszonyt a Gego Cigarette Betéti Társaságra (Cg. 10-06-027231, adószám: 24345350-2-10, székhely: 3031 Zagyvaszántó, Petőfi S. u. 16., képviseli: Gyenge Annamária ügyvezető), mint átvevőre (továbbiakban Átvevő) szeretnénk átruházni. A Tisztelt Önkormányzatnak az átruházáshoz szükséges valamennyi feltételét átadó FŐUTCAI GALÉRIA Kft. és átvevő Gego Cigarette Bt. is kész maradéktalanul teljesíteni.

Fenti körülményekre tekintettel kérjük, hogy a Tisztelt Önkormányzat a szerződés átruházáshoz szíveskedjen hozzájárulni. A Gego Cigarette Bt. által üzemeltetett dohányboltban dohányáru és dohányzást kiegészítő termékek, üdítő, exkluzív, magas kategóriájú, minőségi alkoholtermékek, szerencsejáték, továbbá a trafik törvényben engedélyezett termékek kerülnek forgalmazásra. Kérjük, hogy döntésük meghozatalánál vegyék figyelembe, hogy a dohánybolt a lakosság igényeinek a kielégítését is szolgálja, mivel a kerületben lakók számára a nemzeti dohánybolt víz, üdítő, stb. gyors vásárlásának a lehetőségét is biztosítja, ami még tovább emeli a környezet magas komfortfokozatát.

Segítő együttműködésüket előre is megköszönve bízom pozitív válaszában!

Köszönettel:

Czuczor Anita

Főutcai Galéria Kft.

Mellékletek száma: 1

Fájlnév	Méret	Elhelyezkedés	Fájl SHA-256 lenyomata
Foutcai_Gego_berle ti_jog.pdf	949.9 kB	KRX/OCD/Payload/I D-2	5B50E74278021B0 A83826F61E6BF02 D1C616592067DF1 155BBCF0B0D5DD D8BBA

MEGÁLLAPODÁS
bérleti jog átruházására

Amely létrejött egyrészről a

FŐUTCAI GALÉRIA Művészeti és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Cg. 01--09-934877

adószám: 12448889-2-41

székhely: 1015 Budapest, Fő u. 37/C.

képviseli: Czuczor Anita ügyvezető, mint átadó (a továbbiakban: **Átadó**)
másrészről

Gego Cigarette Betéti Társaság

Cg. 10-06- 027231

adószám: 24345350-2-10

székhely: 3031 Zagyvaszántó, Petőfi S. u. 16.

Képviseli: Gyenge Annamári ügyvezető, mint átvevő (továbbiakban **Átvevő**) között az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint

Preambulum

1. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA ÉS TARTALMA

1.1. Átadó kijelenti és szavatol azért, hogy a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat bérbeadóval kötött – 2010. március 31-én határozatlan időtartamra létrejött - bérleti szerződés** alapján bérleményét képezi a **Budapest, I. kerület Fő u. 37/C. sz. alatti, (14440/10-A/3 14441/10-A/4 hrsz.)** nem lakás céljára szolgáló ingatlan (a továbbiakban: **ingatlan**), ekként az adott ingatlan vonatkozásában Átadó jelenleg átadó rendelkezik bérleti joggal.

1.2. Átadó az 1. pontban körülírt ingatlan bérleti jogát át kívánja adni Átvevő részére Átvevő pedig át kívánja azt venni Nemzeti Dohánybolt üzemeltetése céljából.

1.3. Felek rögzítik, hogy az átadás-átvételhez a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata** hozzájárulása szükséges, a Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete alapján, a rendeletben foglalt feltételek szerint, Felek közösen kérik **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatától**, hogy a bérleti jogviszony átadásához a hozzájárulást a felek szándékára figyelemmel a Tisztelt Önkormányzat szíveskedjen megadni.

1.4. Átvevő vállalja, hogy **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatának** hozzájárulása esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó által meghatározott időben és módon térítésként a helyiség forgalmi értékének 10%-át az Önkormányzatnak megfizeti

1.5. Átvevő tudomásul veszi és vállalja a a Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata Képviselő-testületének 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete 92 §-ban foglalt kikötéseket.

2. BIRTOKBA ADÁS

A Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlemény birtokba adására a külön jegyzőkönyv alapján kerül sor a Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata hozzájárulását követően. A Felek a birtokba adáskor rögzítik a Bérleményben található mérőórák állását.

3. BÉRLETI DÍJ

3.1. Átvevő vállalja a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata** és közötté – az Önkormányzat hozzájárulása esetén – létrejött bérleti szerződés szerinti bérleti díj és közüzemi

Gyenge Annamária

Átvevő

díjak, közös költségek, stb. hiánytalan és határidőben történő megfizetését a Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata által meghatározottak szerint.

4. FELEK SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSA, JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

- 4.1. Az Átadó és Átvevő kijelenti és szavatol azért, hogy nincs a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatával** szemben adó- vagy bérleti díj, illetőleg más, adók módjára behajtandó köztartozása, továbbá szavatol azért is, hogy az ingatlan vonatkozásában a bérleti jogviszony nincs felmondási idő alatt.
- 4.2. Átvevő a Bérleményt az átvételt követően a bérleti időtartam alatt rendeltetésszerűen és a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata** által meghatározottak és a bérleti szerződésben foglaltaknak megfelelően használhatja. Átvevő felel mindazon károkért, amelyek a rendeltetésszerű vagy nem szerződészerű használatból származnak.
- 4.3. A Bérleménnyel kapcsolatos terheket, közterheket a birtokba lépéstől (áramdíj, vízdíj, fűtési díj, szemétszállítási díj stb.) Átvevő viseli akként, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban felmerült közműdíjakat **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata** adó, vagy az Önkormányzat utasításainak megfelelően harmadik személy, vagy hatóság részére határidőben megfizeti.
- 4.4. Az üzlet működtetéséhez szükséges engedélyek beszerzése teljes mértékben Átvevő feladata. Amennyiben ennek elmulaszt eleget tenni, úgy az ebből eredő jogkövetkezményeket kizárólag Átvevő köteles viselni.
- 4.5. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan, az árukészlet és a berendezési tárgyak biztosítása Átvevő feladata.

BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNÉSE

- 5.1. Felek rögzítik, hogy elfogadják az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendeletében foglaltakat, rögzítik továbbá, hogy Átvevő vállalja a bérleti jogviszony alatt a bérleti díj megfizetését, továbbá Átvevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező helyiségrészt minden elhelyezési igény nélkül elhagyja amennyiben a bérleti szerződése a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzatával** megszűnik és sem a Átadóval sem a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzattal** szemben semmiféle további igényt nem támaszt.
- 5.2. Átvevő köteles a Bérleményt a **Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzata** részére a bérlet lejártának napját követő napon, a bérlet kezdőnapjának megfelelő állapotában visszaszolgáltatni.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződésben foglalt értesítéseket – a felmondást különösen - írásba kell foglalni, és a Feleknek a jelen Szerződés bevezetőjében megjelölt címére kell megküldeni, átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés, vagy tértivevényes levél útján. A Felek megállapodnak abban, hogy a tértivevényes küldemény postára adásának napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni. A Szerződő felek az egymással való kapcsolattartásra a következő személyeket jelölik ki:

Átadó részéről: Czuczor Anita

Czuczor Anita

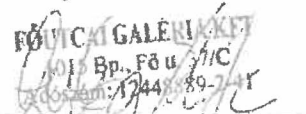
[Handwritten signature]

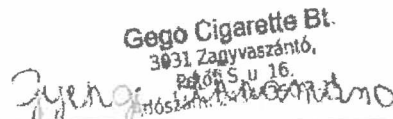
Átvevő részéről: Gyenge Annamária

- 6.2. Valamely fél szerződésszegése esetén, a szerződésszegő fél nem mentesül az adott kötelezettség további teljesítése alól, ha a másik fél nem él a szerződésszegés alapján őt megillető jogosultságokkal.
- 6.3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitáikat békés, tárgyalásos úton kísérik meg egymással rendezni.
- 6.4. A Szerződő felek rögzítik, hogy Átvevő jogutódlással történő megszűnése (átalakulása) esetén a jogutód gazdasági társaságot változatlan tartalommal illetik meg a jelen szerződésből származó jogok és terhelik a kötelezettségeket.
- 6.5. Abban az esetben, ha jelen Szerződés bármely része, feltétele, rendelkezése érvénytelennek, semmissé, vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, akkor a szerződés fennmaradó része, feltétele, vagy rendelkezése teljes mértékben érvényes és hatályos marad és nem tekinthető érvénytelennek, kivéve, ha felek a jelen Szerződést ezen érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 6.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az 1993. évi LXXVII. Tv. valamint Budapest Főváros I. Ker. Budavári Önkormányzat 2/2017. (II.23.) KT. Önkormányzati Rendelete idevonatkozó rendelkezései, illetve a vonatkozó további jogszabályok az irányadóak.
- 6.7. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés valamely rendelkezése a Budapest Főváros I. Ker. Budavári Önkormányzat bérbe adóval kötött bérleti szerződésével ellentétes, úgy Budapest Főváros I. Ker. Budavári Önkormányzat és FŐUTCAI GALÉRIA Kft. között hatályban lévő bérleti szerződés rendelkezését tekintik irányadónak.
- 6.8. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen bérleti jog átruházási szerződés hatályba lépésének feltétele Budapest Főváros I. Kerület Budavári Önkormányzat hozzájárulása.

A szerződő felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt előolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2024. július 22.


FŐUTCAI GALÉRIA Kft.
1011 Bp., Fő u. 7/C
Telefon: 1744 89-71
FŐUTCAI GALÉRIA Kft.
Czuczor Anita ügyvezető
Átadó


Gego Cigarette Bt.
3031 Zagyvaszántó,
Rétök S. u. 16.
11052711-1
Gego Cigarette Bt.
Gyenge Annamária ügyvezető
Átvevő