

Tárgyalást lezáró előzetes megállapodás

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Rákosfalva park 1-3. szám (39221/28/C/2 hrsz.) alatti 336 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, üzlet rendeltetésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 13/2020. (V. 12.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján az alábbi felek előzetesen megállapodnak a jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint a tárgyi helyiség bérbeadásának feltételeiről.

Kérelmező (pályázó)

THE PERFECT CHOICE Kft. (cégjegyzékszám: 01 09 302829; adószám: 26117759-2-42)

1148 Budapest, Nagy Lajos Király útja 95. 4. em. 15.

Képviseli: Tran Quang Phuc ügyvezető (Kézbesítési megbízott: Truong Kim Loan (an: Nguyen Thi A))

A tulajdonos Önkormányzat (bérbeadó) képviselőtében eljárva a Rendelet 3. §-a alapján

Zuglói Zrt.

1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

A tárgyaláson képviselője: Balog Erika ingatlanhasznosítási munkatárs

Tárgyaló felek a Rendeletben nem szabályozott kérdésekben, valamint a bérleti szerződés lényeges kérdéseiben az alábbiak szerint előzetesen megállapodnak

Bérleti jogviszony létesítését kizáró okok

Az ajánlattevő igazolja, hogy a hatályos **Rendelet 6.§-ban foglaltak alapján, vele szemben kizáró ok nincsen.** Zuglói Önkormányzatával szemben semmilyen köztartozása nem áll fenn. Továbbá nincsen a tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel szemben (ha a bérlő rendelkezik ilyen tulajdonjoggal) az Önkormányzatnak, lakás vagy helyiségbérleti jogviszonyon alapuló lejárt tartozása nincsen.

A helyiség rendeltetése

Az ajánlattevő az utoljára üzlet céljára használt és üzlethelyiségként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget **vegyes bolti** tevékenységre kívánja használni.

Bérleti díj

Ajánlattevőnek a helyiség használatáért bérleti díjat kell fizetnie. A Rendelet szerint megállapított havi alap bérleti díj (a rendeltetésszerű állapotra számítva) 1 041 600, - Ft + ÁFA/hó. Pályázó **1 100 000, - Ft+ ÁFA/hó összegű** bérleti díjra tett ajánlatot.

Amennyiben a helyiséget bérbeadás időpontjában 40 évnél fiatalabb személy vagy többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság veszi bérbe a bérleti időszak első félévében az egyébként fizetendő bérleti díj 25 %-át, a második félévében az 50 %-át, a harmadik félévében a 75 %-át, a negyedik félévtől a teljes bérleti díjat köteles fizetni. Bérbeszámítás a ténylegesen fizetendő bérleti díjba történik.

A TH Közgyűlése által elfogadott mindenkoros közös költség bérlőt terhelő részének megfizetését pályázó vállalja (2023. évben 58 839, - Ft).

A tárgyév február utolsó napján érvényes bérleti díjat március 1-től, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével a bérbeadó megnövelheti.

Óvadék

Pályázónak, a szerződéskötéskor **három havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő összegű óvadékot kell nyújtania.

Közüzemi díjak viselése

Pályázó viseli a helyiség közüzemi szolgáltatási díjait. Vállalja, hogy a szerződés aláírásától számított 8 napon belül kezdeményezi a szolgáltatóknál a szerződéskötést.

Időtartam

Pályázó a helyiséget **15 év határozott időtartamra** kívánja bérelni.

Helyiség felújítása

A bérbeadó megtekintett állapotban adja át a helyiséget, a pályázó pedig vállalja a helyiség felújítását a Zuglói Zrt. által készített költségvetés szerinti tartalommal. A helyiség a felújítás elvégzése után kerül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba. A bérleti jogviszony megszűnésekor a pályázó (bérlő) köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.

A bérbeadó által előírt és számlákkal igazolt felújítási költségek – nettó 504 830, - Ft – bérleti díjban történő megtérítését (bérbeszámítását) a Kérelmező 0 %-ban kéri.

A The Perfect Choice Kft. 2024. március 27. napján kelt ajánlattételében úgy nyilatkozott, hogy a tárgyi helyiség felújítására vonatkozó költségeket nem kívánja érvényesíteni a tulajdonos Önkormányzat felé.

Amennyiben a helyiségben folytatandó tevékenység kialakításához többlet műszaki tartalom megvalósítása szükséges, mint amit a Zuglói Zrt. a felújításra vonatkozó költségvetésben előírt, akkor a költségeket a pályázó (bérlő) viseli.

A homlokzati elemek megváltoztatásához (külső nyílászárók, portál cseréje, cégtábla, klíma kihelyezése ... stb.) a Polgármesteri Hivatal Főépítési Csoportjának engedélyét be kell szerezni, és azt a Zuglói Zrt. felé bérlőnek el kell juttatnia.

Bérbeadó a felújítás idejére, de legfeljebb 2 hónap időtartamra bérleti díj fizetési mentességet ad Bérlő részére. A határidő a kérelmező írásban benyújtott kérelme alapján a Bérbeadó külön döntésével és általa elfogadott indokból meghosszabbítható.

Karbantartás

Pályázó kötelezettséget vállal a helyiségben lévő épületszerkezeti elemek, burkolatok, nyílászárók, gépészeti berendezések és egyéb berendezési tárgyak folyamatos (megelőző) vagy szükség szerinti karbantartására.

Kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele

Pályázó a bérleti jogviszony létesítése érdekében vállalja a Bérleti szerződés feltételeire vonatkozó közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat tételét (melyben vállalja a helyiség használatából fakadó, a Bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettsége teljesítését, késedelem esetén a kamatok megfizetését, valamint a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség kiürítését) és díjának megfizetését.

Pályázó kijelenti, hogy a Rendeletben foglalt - e megállapodásban nem említett vagy szabályozott - rendelkezéseket is megismerte és ezek tudatában is fenntartja szerződéskötési szándékát.

Jelen előzetes megállapodás alapján a Zuglói Zrt. elkészíti a bérleti szerződés tervezetét, és azt jóváhagyás céljából előterjeszti a Képviselő-testület ülésére.

2024 APR 24.

Budapest, 2024.

THE PERFECT CHOICE Kft.
1148 Budapest
Nagy Lajos király útja 95.
Adószám: 26117759-2-42

.....
Tran Quang Phuc
The Perfect Choice Kft.
pályázó



.....
Balog Érika
ingatlanhasznosítási
munkatárs
Zuglói Zrt.



BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
ADÓ FŐOSZTÁLY
1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL.

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló
Önkormányzata_DHSZ bélyegző



Ügyiratszám: ADO/217103-4/2024/ Nguyen Trung Hieu
Ügyintéző: Molnár Péter András / 183173 /
Tel.: 8729-199 Csömör
Tárgy: Hatósági bizonyítvány, Formás utca 49. B ép.
igazolvány - THE PERFECT 2141

N E M L E G E S A D Ó I G A Z O L Á S

Hatósági bizonyítvány a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Adóhatósága által nyilvántartott helyi adók, adó jellegű és egyéb kötelezettségek, adó módjára behajtandó köztartozások megfizetéséről.

Az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. tv. 126. §-a, valamint az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 1.§ (4) bekezdése és a 24.§ (2) bekezdése értelmében a mai napon – 2024.04.29. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: THE PERFECT CHOICE Kft

Adószám: 26117759242

Székhely: 1148 Budapest, Ifjúság útja 95. 4 em./15

alatti adóalanynak a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzat Adóhatóságánál helyi adó, idegen helyről átjelentett köztartozás, gépjárműadó vonatkozásában adótartozása nem áll fenn.

Az adóigazgatási eljárás részletszabályairól szóló 465/2017. (XII.28.) Korm. rendelet 24.§ (2) bekezdése alapján:

„A nemleges adóigazolás igazolja, hogy az adózónak az igazolás kiállításának napján vagy az igazolás iránti kérelemben megjelölt napon az adóhatóságnál nyilvántartott tartozása, valamint végrehajtásra vagy visszatartásra átadott köztartozása nincs.”

Az adóigazolást az ügyfél kérésére pénzügyi képviselő céljából 1 db eredeti példányban állítottuk ki.

Az igazolás más eljárásban nem használható fel.

Az illetékekről szóló többszörösen módosított 1990. évi XCIII. tv. mellékletének XXI. A hatósági bizonyítvány kiállítása iránti eljárás illetéke cím 4. pontja értelmében az adóigazolás illetékmentes.

Budapest, időbélyeg szerint

dr. Tiba Zsolt jegyző
nevében és megbízásából

Molnár Péter András
adóinformatikai ügyintéző

NYILATKOZAT

Alulírott Tran Quang Phuc (szül.hely/idő: Budapest, 1977.02.10
anyja neve: Truong Kim Phung szig.sz.: 001143641), mint a
The Perfect Choice Kft (székhely: 1148 Bp. Nagy Lajos király útja 95.
Cg.sz.: 0109302829, adószám: 26117759-2-42) ügyvezetője

az alábbiakban büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy felém, illetve a tulajdonomban álló gazdálkodó szervezet felé Zugló Önkormányzatának nincs lakás-, vagy helyiségbérelti jogviszonyon alapuló lejárt követelése, továbbá Zugló Önkormányzatával lakásbérelti jogviszony sem jelenleg, sem korábban nem állt fent.

Kelt: Budapest, 2024.04.28

~~THE PERFECT CHOICE Kft.
1148 Budapest
Nagy Lajos király útja 95.
Adószám: 26117759-2-42~~