

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)

HACOIMPEX Bt. (cégjegyzékszám: 01 06 778572; adószám: 22527060-2-42)
1163 Budapest, Rovás utca 26.
Képviseli: Nguyen Huu Nhan ügyvezető,

A tulajdonos Önkormányzat (bérbeadó) képviselőjében 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

Pályázó az utoljára üzlet céljára használt és üzlethelyiségként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget **élelmiszer és vegyeskereskedés** tevékenységre kívánja használni.

Bérleti díj

Pályázónak 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 **1 300 000, - Ft+ ÁFA/hó összegű** bérleti díjra tett ajánlatot.

A TH Közgyűlése által elfogadott mindenkori 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 **határozott 5 + 5 év 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 (bérelő) 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 100 %-ban kéri.

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 (bérelő) 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 bérelőnek el kell juttatnia.

Bérbeadó a felújítás idejére, de legfeljebb 2 hónap időtartamra bérleti díj fizetési mentességet ad Bérelő részére. A határidő a pályázó 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.

Budapest, 2024. ÁPR. 29.



.....
Nguyen Huu Nhan
HACOIMPEX Bt.
pályázó

HACOIMPEX BT
1163 Bp., Rovás u. 26.
Adószám: 22527060-2-42



.....
Balog Erika
ingatlanhasznosítási
munkatárs
Zuglói Zrt.



BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓI
POLGÁRMESTERI HIVATAL
ADÓ FŐOSZTÁLY

1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Ügyiratszám:	ADO/214033-3/2024/	HACOIMPEX Kereskedelmi és Szolgáltató
Ügyintéző:	Szabó Gabriella	Betéti Társaság
Tel.:	8729-194	/ 182925 /
Tárgy:	Egyéb - HACOIMPEX	Budapest
	Kereskedelmi és Szolgáltató	Rovás utca 26.

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 – 2024.03.25. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: HACOIMPEX Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

Adószám: 22527060242

Székhely: 1163 Budapest, Rovás utca 26. 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 pályázat céljából 1 db eredeti példányban állítottuk ki.

A felhasználás helye Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Polgármesteri Hivatal, 1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

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
Gabriella Szabó
Szabó Gabriella
adó ügyintéző

Iratsablon: 49

5 (v13)

NYILATKOZAT

Alulírott NGUYEN HUU NHAN (szül.hely/idő: HATINH 1963.04.15.
anyja neve: LE THI CHAT szig.sz.: AK-111799), mint a
HACOIMPEX Bt. (székhely: 1163 Bp., ROVÁS U. 26.
Cg.sz.: 01-06-778572, adószám: 22527060-2-42) 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. 29.

HACOIMPEX BT
1163 Bp., Rovás u. 26.
Adószám: 22527060-2-42



Feladó: Hoai Thu Nguyen Thi <thuxnguyen1@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2024. június 13 11:14
Címzett: krizsan.maria@zugloizrt.hu
Másolatot kap: Huu Nhan Nguyen
Tárgy: Re: Rákosfalva park 1-3. bérbevétel - hiánypótlás

Kedves Mária,

Telefonos beszélgetésünkre hivatkozva szeretném írásban is megerősíteni, hogy vállaljuk a lent említett hőközponti alaplíj megfizetését, illetve a Főtávval való szerződéskötést.

Továbbá ha elnyerjük az ingatlan bérleti jogát, abban az esetben biztosítani fogjuk, hogy a helyiségben legyen fűtés.

A jövőben én leszek a Hacoimpex Bt. esetében a kizárólagos kapcsolattartó. Kérem emiatt a cég részére az alábbi email címekre küldjenek mindent, illetve ezen a telefonszámon elérhető leszek:

thuxnguyen1@gmail.com

nguyenhuunhan02081962@gmail.com

Tel: +36 30 339 7054

Köszöettel,
Nguyen Thu

On Thu, 13 Jun 2024 at 10:45, Nami <nguyenhuunam29012019@gmail.com> wrote:

----- Thư đã chuyển tiếp -----

Từ: <krizsan.maria@zugloizrt.hu>

Ngày: Th 5, 13 thg 6, 2024 lúc 10:44

Tiêu đề: [Rákosfalva park 1-3. bérbevétel - hiánypótlás](#)

Đến: <nguyenhuunam29012019@gmail.com>

CC: Bérbeadás <berbeadas@zugloizrt.hu>

Hacoimpex Bt.

Nguyen Huu Nhan ügyvezető részére

Tisztelt Pályázó!

Hivatkozással a Rákosfalva 1-3. szám alatti helyiség bérbevételével kapcsolatos előzetes egyeztetésen elhangzottakra az alábbiakban tájékoztatjuk.

Az ingatlanban a tulajdonosok kezdeményezésére szüneteltetve van a távfűtés szolgáltatás. Az üzlethelyiségek fűtése egyedileg kerül megoldásra. Mivel még nem került sor a távfűtésről való leválásra a FŐTÁV szerződéseket nem lehet megszüntetni és a készenléti díjat (hőközponti alaplíj) továbbra is fizetni kell.