

## Tárgyalást lezáró előzetes megállapodás

**Tárgy:** Budapest XIV. kerület, Rákosfalva park 1-3. szám (39221/28/C/2 hrsz.) alatti 336 m<sup>2</sup> 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)

**ANI-GABI Bt.** (cégjegyzékszám: 01-06-312496; adószám. 28444475-2-42)  
1141 Budapest, Öv utca 111/B.  
Képviseli: Ho Thi Hoa ügyvezető önálló

**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

A kérelmező az utoljára üzlet céljára használt és üzlethelyiségként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget **élelmiszer és vegyes kereskedés** tevékenységre kívánja használni.

### Bérleti díj

Kérelmezőnek 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 **1 441 600, - 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

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

## Időtartam

Kérelmező a helyiséget **határozott 10 év + 5 év időtartamra** kívánja bérelni.

## Helyiség felújítása

A bérbeadó megtekintett állapotban adja át a helyiséget, a kérelmező 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 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 kérelmező (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

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

## Kötelezettségvállaló nyilatkozat megtétele

Kérelmező 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.

Kérelmező 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. ÁPR. 25.

Budapest,



Ho Thi Hoa  
ANI-GABI Bt.  
pályázó

**ANI-GABI BT.**  
1141 Budapest, Óv utca 111/B.  
Adószám: 28444475-2-42



Balog Erika  
ingatlanhasznosítási  
munkatárs  
Zuglói Zrt.





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

Ügyiratszám: ADO/214535-3/2024/ ANI-GABI Bt.  
Ügyintéző: Szabó Gabriella / 169747 /  
Tel.: 8729-194 Budapest  
Tárgy: Adóigazolás Öv utca 111 /B.  
1141

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 Zuglói 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 – 2024.04.04. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: ANI-GABI Bt.

Adószám: 28444475242

Székhely: 1141 Budapest, Öv utca 111 /B.

alatti adóalanynak a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói 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 kiállítására iránti eljárás illetéke cím 4. pontja értelmében az adóigazolás illetékmentes.

Budapest, időbélyeg szerint

dr. Tiba Zsolt jegyző  
nevében és megbízásából

Szabó Gabriella  
adó ügyintéző

NYILATKOZAT

Alulírott HO THI HOA (szül.hely/idő: HUONG-CHU 1967.01.08.  
anyja neve: LE THI BIP szig.sz.: 616652 DE), mint a  
ANI-GABI BT. ÜGYVEZETŐJE (székhely: 1141 Bp. Öv u. 111/B.  
Cg.sz.: 01-06-312496, adószám: 28444475-2-42) 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. 25.

**ANI-GABI BT.**  
1141 Budapest, Öv uca 111/B.  
Adószám: 28444475-2-42

Thi Hoa