

## Tárgyalást lezáró előzetes megállapodás

**Tárgy:** Budapest XIV. kerület, Thököly út 80. szám (32699/0/A/9; 32699/0/A/10 hrsz.) alatti 618 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú, étterem; raktár rendeltetésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása

A Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 11/2024. (IV. 2.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) alapján az alábbi felek előzetesen megállapodnak a jelen megállapodásban foglalt feltételek szerint a tárgyi helyiség bérbeadásának feltételeiről.

Kérelmező (pályázó)

STEFI Kft.  
1146 Budapest, Thököly u. 80.  
Képviseli: Szabó Dániel ügyvezető

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

Zuglói Zrt.  
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.  
A tárgyaláson képviselője: Szilárdné Krizsán Mária 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 vendéglátás céljára használt és étterem, valamint raktárként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget vendéglátói tevékenységre (étterem) kívánja használni.

Bérleti díj

Kérelmezőnek a helyiség használatáért bérleti díjat kell fizetnie. A Rendelet szerint megállapított havi alap bérleti díj (a jelenlegi műszaki állapotra számítva) 2 235 178, - Ft + ÁFA/hó. Pályázó 2 240 000, - Ft+ ÁFA/hó összegű bérleti díjra tett ajánlatot.

A TH Közgyűlése által elfogadott mindenkori közös költség bérlőt terhelő részének megfizetését pályázó vállalja (2023. évben 142 140, - 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 növelheti.

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 15 év határozott időtartamra kívánja bérelni.

## Helyiség felújítása

Bérbeadó a helyiséget megtekintett, a pályázó által ismert és elfogadott állapotban adja át, pályázó a bérbeadással kapcsolatos felújítási igénnyel bérbeadó felé nem él. A bérleti jogviszony megszűnéskor a pályázó (bérlő) köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.

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

## 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 Gazdasági Bizottság ülésére.

Budapest, 2024. július 31.



Szabó Dániel  
STEFI Kft.  
pályázó



Szilárdné Krizsán Mária  
Zuglói Zrt.