

# 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)

**AN HSONG Vegyes Kft.** (cégjegyzékszám: 01 09 353505; adószám: 27314368-2-42)

1161 Budapest, Nyitra utca 19

Képviseli: Tran Thi Hop 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

A pályázó az utoljára üzlet céljára használt és üzlethelyiségként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget **kereskedelmi (vegyes kereskedés)** 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 **1 456 000, - 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 félelvtől a teljes bérleti díjat köteles fizetni. Bérbeszámítás a ténylegesen fizetendő bérleti díjba történik.

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 **5 + 5 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 (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 Pályázó 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.



Tran Thi Hop  
AN HSONG Vegyes Kft.  
pályázó



Balog Érika  
ingatlanhasznosítási  
munkatárs  
Zuglói Zrt.



BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL  
ADÓ FŐOSZTÁLY

1145 Budapest, Pétervárad utca 2.

Ügyiratszám: ADO/214885-4/2024/ AN HSONG VEGYES Kft  
Ügyintéző: Szabó Gabriella / 182947 /  
Tel.: 8729-194 Budapest  
Tárgy: Egyéb - AN HSONG VEGYES Nyitra utca 19.  
Kft 1161

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 – 2024.04.02. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: AN HSONG VEGYES Kft

Adószám: 27314368242

Székhely: 1161 Budapest, Nyitra utca 19.

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 Önkormányzata, 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, 2024.04.02.



dr. Tiba Zsolt jegyző  
nevében és megbízásából

*Szabó Gabriella*  
Szabó Gabriella  
adó ügyintéző

NYILATKOZAT

Alulírott TRAN THI HOP (szül.hely/idő: UN-Nghe An 1999.05.24.  
anyja neve: DAU THI YEN szig.sz.: C5287585), mint a  
AN HSONG VECHES KFT (székhely: 1161 Bp. Nyitra u. 19.  
Cg.sz.: 01-09-353505, adószám: 273 143 68242) ügyvezetője

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

Kelt: Budapest, 2024.04.29.

Hop



Erika Balog &lt;balog.erika@zugloizrt.hu&gt;

**nyilatkozat / an hsong vegyes kft**

1 üzenet

**Sony999 Kê tha phương** <sony9992016@gmail.com>

2024. április 30. 18:52

Címzett: balog.erika@zugloizrt.hu

**Nyilatkozat**

Alulírott Tran Thi Hop mint a AN HSONG Vegyes Kft (cégj.szám: 01 09 353505, adószám:27314368-2-42) ügyvezetője ezúton nyilatkozom, hogy a Budapest, XIV. kerület Rákosfalva park 1-3. sz. alatti ingatlan sikeres bérbe vételével, az üzlethelyiség fűtését klíma felszerelésével biztosítom.

2024. 04. 30.

... Tran Thi Hop .....  
Tran Thi Hop

**Feladó:** Sony999 Kè tha phương <sony9992016@gmail.com>  
**Küldve:** hétfő 2024. július 8 13:04  
**Címzett:** krizsan.maria@zugloizrt.hu  
**Tárgy:** Re: FW: Rákosfalva park 1-3. bérbevétel - hiánypótlás

Tisztelt Mária Krizsán Szilárd!

Az alábbi e-mailje alapján ezúton megerősítem, hogy hozzájárulok a hőközponti alapidj megfizetéséhez és a FŐTÁV-val szerződéskötéshez.

Ha van még tennivaló, kérem jelezze.

Köszönöm és üdvözlettel, Tran Thi Hop

Vào Th 6, 5 thg 7, 2024 vào lúc 11:41 <[krizsan.maria@zugloizrt.hu](mailto:krizsan.maria@zugloizrt.hu)> đã viết:

Tisztelt Pályázó!

Továbbított ügyben továbbra is várjuk a bérbeadási eljáráshoz szükséges nyilatkozatot.

Kérjük az irat mielőbbi megküldését.

Tisztelettel:

Szilárdné Krizsán Mária

ingatlanhasznosítási munkatárs



Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

**Cím:** 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

**Web:** [www.zugloizrt.hu](http://www.zugloizrt.hu)

**E-mail:** [krizsan.maria@zugloizrt.hu](mailto:krizsan.maria@zugloizrt.hu)

**Tel.:** +36 1 469 8100, +36 70 681 0844