

Tárgyalást lezáró előzetes megállapodás

Tárgy: Budapest XIV. kerület, Fogarasi út 19. szám (31911/22 hrsz.) alatti 424 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú, kivett épület 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)

Letis Magyarország Kft.
1037 Budapest, Erdőalja út 46.
Képviseli: Kámán Levente ügyvezető

A tulajdonos Önkormányzat (bérbeadó) képviselőjében 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 üzlet céljára használt és üzlethelyiségként nyilvántartott nem lakás céljára szolgáló helyiséget kereskedelmi, irodai és raktározási tevékenységre (biztonságtechnikai szaküzlet és bemutatóterem, raktár, iroda) kívánja használni.

Bérleti díj

Kérelmezőnek a helyiség használatáért bérleti díjat kell fizetnie. A Rendelet szerint megállapított havi alap bérleti díj (a rendeltetészerű állapotra számítva) 1 018 562, - Ft + ÁFA/hó. Pályázó **1 020 000, - Ft+ ÁFA/hó összegű** bérleti díjra tett ajánlatot.

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 **15 év határozott** 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 (bérelő) köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.

A bérbeadó által előírt és számlákkal igazolt felújítási költségek – nettó 15 940 796, - Ft – bérleti díjban történő megtérítését (bérbeszámítását) Kérelmező 100 %-ban kéri.

Pályázó vállalja, hogy a jelen megállapodás mellékletét képező nyilatkozatban foglalt – az ingatlan értékét nagyban növelő – plusz felújítási munkákat a tulajdonos előzetes hozzájárulása esetén saját költségén elvégzi.

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 (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 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 Gazdasági Bizottság ülésére.

2024 JÚN 04.

Budapest,



Kámán Levente
Letis Magyarország Kft.
pályázó



Szilárdné Krizsán Mária
Zuglói Zrt.

LETIS Magyarország KFT.

0-24 ZÁRSZERVIZ:	06-30-929-7006	Székhely/Postacím:	1037 Budapest, Erdőalja út 46.
ZÁRBOLT & KULCSMÁSOLÓ:	06-30-990-8102	Bemutatóterem/Üzlet:	1149 Budapest, Várna utca 5/b.
TŰZVÉDELMI KARBANTARTÁS:	06-70-378-5829	Adószám:	24151131-2-41
E-mail:	iroda@zarszerviz.hu	Cégjegyzék szám:	01-09-992862

NYILATKOZAT

Mint a LETIS Magyarország Kft. ügyvezetője, arra kérem a tisztelt testületet, hogy a leendő bérlő kiválasztásánál, a felajánlott bérleti díj mellett, **az ingatlan állagmegóvására és értéknövelésére szánt beruházás nagyságrendjét is megfelelő súlyozással vegyék figyelembe.**

(Amennyiben ezt Önök is indokoltnak tartják, de a beérkezett pályázatok tartalma miatt erre nincs lehetőség, úgy kérem, hogy az ingatlan bérbeadására új pályázatot írjanak ki.)

A állagmegóvást és értéknövelést szolgáló pótmunkákat önköltségen, bérbeszámítás nélkül képzeljük megvalósítani:

- nyílászáró cserék	35.000.000.-
- kőművesmunkák	1.000.000.-
- függőleges felületek hőszigetelése/színezése	1.500.000.-
- tető hőszigetelése (feltételesen)	3.500.000.-
- szárazépítéset	700.000.-
- gépészeti modernizálás, bővítés	
o fűtés (gáz)	15.000.000.-
o hűtés – fűtés (áram)	2.800.000.-
o légtechnika	700.000.-
- villanyszerelés	7.000.000.-
- hideg és melegburkolás	2.500.000.-
- felületképzés, festés	2.000.000.-

Összesen nettó: 71.700.000.-

Tevékenységekünk egyébként az Önkormányzat településfejlesztési stratégiájával összhangban lenne, hiszen:

- a felújítási szándékunk hozzájárulna **a településkép javulásához**
- jelenlétünk **a közbiztonság javulását is szolgálná** (0-24 biztonságtechnikai részleg)
- ügyfélforgalmunk munkaidőben van és nem jelentős, így **a parkolási nehézségeket nem fokoznánk**

Tisztelettel, Kámán Levente



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

Ügyiratszám: ADO/218696-2/2024/ Letis Magyarország Kft.
Ügyintéző: Molnár Péter András / 183297 /
Tel.: 8729-464 Budapest
Tárgy: Hatósági bizonyítvány, Erdőalja út 46.
igazolvány - Letis 1037

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 – 2024.06.11. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: Letis Magyarország Kft.

Adószám: 24151131241

Székhely: 1037 Budapest, Erdőalja út 46.

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 Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt. Köztartozásmentes igazolás (Nemleges adóigazolás), miszerint Zuglói Önkormányzata felé nincs köztartozása a Letis Magyarország Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságnak., 1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.

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

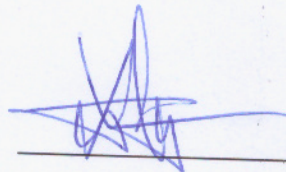
dr. Tiba Zsolt jegyző
nevében és megbízásából

Molnár Péter András
adóinformatikai ügyintéző

NYILATKOZAT

Alulírott **Kámán Levente** (szül.hely/idő: Budapest, 1984.03.28.; anyja neve: Forster Judit Magdolna; szig.sz.: 683061 NE), mint a **LETIS Magyarország Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Erdőalja út 46.; Cg.sz.: 01 09 992862; adószám: 24151131-2-41) 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, 2024.05.22.



LETIS Magyarország
Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1037 Budapest, Erdőalja út 46.
Adószám: 24151131-2-41