

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 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)

TUNGKHANG MARKET Kft.
1083 Budapest, Szigony utca 6. 6. em. 34. ajtó
Képviseli: Vo Huy Thong ügyvezető

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

Zuglói Zrt.
1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.
A tárgyaláson képviselője: Szilárdné Krizzsán 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 tevékenységre (vegyeskereskedés) 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 **1 160 000, - Ft+ ÁFA/hó összegű** bérleti díjra tett ajánlatot.

A TH Közgyűlése által elfogadott mindenkor közös költség bérlőt terhelő részének megfizetését pályázó vállalja (2023. évben 58 839, - Ft).

Kérelmező a Rendelet 41. § (3) pontjában rögzített fizetési kedvezményre jogosultak körébe tartozik.

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 **5 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 (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) 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 Gazdasági Bizottság ülésére.

Budapest, **2024 ÁPR 25.**

TUNGKHANG MARKET Kft
1205 Budapest
Koppány utca 12.
Adószám: 32522499-2-43

.....
Vo Huy Thong
TUNGKHANG MARKET Kft.
pályázó

.....
Szilárdné Krizsán Mária
Zuglói Zrt.



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

Ügyiratszám: ADO/216614-2/2024/ TUNGKHANG MARKET Korlátolt
Ügyintéző: Molnár Péter András Felelősségű Társaság
Tel.: 8729-199 / 183091 /
Tárgy: Hatósági bizonyítvány, Budapest
igazolvány - TUNGKHANG Szigony utca 6. 6 em./34

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 – 2024.04.22. -én – fennálló állapotnak megfelelően az alábbiakat igazoljuk.

Cégnév: TUNGKHANG MARKET Korlátolt Felelősségű Társaság

Adószám: 32522499242

Székhely: 1083 Budapest, Szigony utca 6. 6 em./34

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 Önkormányzata, Zuglói Zrt.

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 VO HUY THONG (szül.hely/idő: NGHE AN - 1987.06.02.
anyja neve: LUU THI NHA szig.sz.: 001168925), mint a
TUNGKhang MARKET Kft (székhely: 1083Bp, Szigony u. b. 6/34
Cg.sz.: 01-09-428578, adószám: 32522499-2-42) 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, 2024.04.23.



FELÚJÍTÁS TERVEZETE

Üzlet címe : 14.ker. Rákosfalva park 1-3.

1. Az üzlet világításrendszer teljes felújítása : 100 db 18W, süllyesztett, négyzet alakú LED panel lesz felszerelve.
 - Az anyag és munkadíj kb 1,3 millió Ft
 - Kivitelezési idő : 2 hét
2. Külső festés és cégtábla felállítása :
 - Szakember készíti a településképi bejelentést és benyújtja az Önkormányzatnak az engedélyért
 - Az egyeztetés, engedélyezés ideje kb 4 hét
 - Ha lesz engedély, a kivitelezési idő : 2 hét
 - Ennek költsége : kb 1,5 millió Ft
3. Vizsgáljuk az üzlet mennyezetét, ha van ázás, javítjuk
4. Az üzlet padlójának állapota jó, ezért nem kell nyúlni hozzá.

5. Fűtés : 6 db 5,2kw hűtő Fűtő KLímával, költség: kb 3,5 millió Ft.

Budapest, 2024.04.25.

Vo Huy Thong

TUNGKHANG MARKET Kft ügyvezetője

TUNGKHANG MARKET Kft
1205 Budapest
Koppány utca 12.
Adószám: 32522499-2-43

Feladó: Tran Thanh Thang <thang0811@gmail.com>
Küldve: csütörtök 2024. június 13 11:50
Címzett: krizsan.maria@zugloizrt.hu
Tárgy: Re: Rákosfalva park 1-3. bérbevétel - hiánypótlás

Tisztelt Szilárdné Krizsán Mária Hölgy !
Nyilatkozunk , hogy vállaljuk a hőközponti alapidj megfizetését , illetve a FŐTÁV-val való szerződéskötést.
Köszönettel !
Budapest, 2024.06.13.
Vo Huy Thong
TUNGKHANG MARKET Kft ügyvezetője

Az iPhone-omról küldve

2024. jún. 13. dátummal, 11:07 időpontban krizsan.maria@zugloizrt.hu írta:

Tungkhang Market Kft.
Vo Huy Thong 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 alapidj) továbbra is fizetni kell.

A tárgyi ingatlanra a légköbméter (1.005 légm3) alapján megállapított alapidj (74,25 Ft/lm3/hó) összege jelenleg bruttó 78.352,- Ft/hó.

Fentiekre tekintettel szükséges a fűtés kiváltásra vonatkozó nyilatkozat kiegészítése azzal, hogy vállalják a hőközponti alapidj megfizetését, illetve a FŐTÁV-val való szerződéskötést.

Kérjük, hogy 5 munkanapon belül küldjék meg kiegészítő nyilatkozatukat.

Tájékoztatásunk tudomásulvételét köszönjük.

Tisztelettel:

Szilárdné Krizsán Mária
ingatlanhasznosítási munkatárs

<image001.jpg>

Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

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

Web: www.zugloizrt.hu

E-mail: krizsan.maria@zugloizrt.hu

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

ideiglenes telefonszám: 70 795 4297