

Javaslat a VII.-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáróban található 16,78 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadására

- 1. A Bérlemény:**

Budapest, VII-VIII. ker. Baross téri gyalogos aluljáróban található 16,78 m² alapterületű üzlethelyiség (továbbiakban: Bérlemény)
- 2. A Bérlemény ingatlanvagyon-értékelés és aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány alapján megállapított bérleti díja:**

322 000 Ft + áfa/hó
- 3. Pályázati eljárás módja, időszak és közzététel:**

Nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás, közzétéve 2024. december 05. és 2025. január 07. napja között, a www.jofogas.hu, [www.ingatlan.com](http://wwwingatlan.com) és www.bfvk.hu honlapokon. Minimálisan megajánlható bérleti díj: 950 000 Ft + áfa/hó
- 4. A pályázatot megvásárlók száma:**

Öt érdeklődő vásárolta meg a pályázati dokumentációt, két ajánlat került benyújtásra
- 5. A pályázat leadásának határideje:**

2025. január 07., 10:00 óra
- 6. A pályázók és ajánlataik:**

1. Duna Snack Kft .
Bérleti időtartam: 5+5 év határozott időtartam
Bérleti díj: 2 530 000 Ft + áfa/hó
Az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység: kenyér-, pékáru-, édesség-, kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem

2. K és P 1998. Kereskedelmi Bt.
Bérleti időtartam: 5+5 év határozott időtartam
Bérleti díj: 1 050 000 Ft + áfa/hó
Az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység: kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem.
- 7. Döntési javaslat a nyertes ajánlattevőre:**

Duna Snack Kft., 2 530 000 Ft + áfa/hó, 5+5 év határozott időtartamra, kenyér-, pékáru-, édesség-, kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem
- 8. Beruházási megállapodás:**

A Duna Snack Kft. bruttó 2 159 000 Ft összköltségű átalakítási munkálatokat (tolóajtó kialakítása) kíván elvégezni a Bérleményen saját költségén, mely beruházásával kapcsolatban nem élhet követeléssel a Tulajdonos felé.



ikt. szám: 78-11/2025

Tárgy: Javaslat a VII.-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáróban található 16,78 m² alapterületű üzlethelyiség bérbeadására

Készítette: BFKV Zrt.
Ingatlanhasznosítási Igazgatóság

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi Bizottság részére

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest, VII.-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáróban lévő, forgalomképtelennek minősülő, nem lakás céljára szolgáló, önálló külön helyrajzi számmal nem rendelkező, az előterjesztés 1. sz. függelékét képező helyszínrajzon piros színnel jelölt, 16,78 m² alapterületű üzlethelyiség (a továbbiakban: Üzlethelyiség) (1. sz. függelék: Helyszínrajz).

A Budapest Főváros Vagyongazdálkodási Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: BFKV Zrt.) a Fővárosi Önkormányzattal 2021. április 8. napján kötött Közfeladat-ellátási Keretszerződés 5.3. pontjában foglaltak értelmében, a Fővárosi Önkormányzat Főpolgármesteri Hivatala Vagyongazdálkodási Főosztálya külön megrendelése alapján jogosult a jelen előterjesztés előkészítése során a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot képviselni.

A Budapest Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségrendelet**) 6. § (2) pontja szerint az önkormányzati helyiségek hasznosítása vagy értékesítése esetén a helyiség forgalmi (piaci) értékét az arra irányuló döntést megelőzően 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel az Üzlethelyiség minimális bérleti díjának meghatározása érdekében a BFKV Zrt. 2024. április 23. napján ingatlanvagyon-értékelést, majd 2024. december 03. napján aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítványt készített, melyek megállapítása szerint az Üzlethelyiség minimális bérleti díja 322 000 Ft/hó + áfa (2. sz. függelék: Ingatlanvagyon-értékelés és aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány).

Az Üzlethelyiség megfelelő hasznosítása és ezzel a Fővárosi Önkormányzat részére az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő bérleti díj bevétel biztosítása érdekében a BFKV Zrt. az Üzlethelyiség 5 éves

határozott időtartamra – mely időtartam egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható – történő hasznosítására vonatkozóan, kenyér, pékáru, üdítő, tejtermék kiskereskedelem tevékenység céljára, nyilvános, egyfordulós pályázati eljárást folytatott le.

A BFVK Zrt. által a 2024. december 05. napján közzétett nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás során a bérleti díj minimálisan megajánlandó összege – az ingatlanvagyon-értékelésben megállapított bérleti díj összegénél magasabb – 950 000 Ft + áfa/hó mértékű volt. A BFVK Zrt. 2024. december 05. és 2025. január 07. napja között hirdette az Üzlethelyiséget a www.jofogas.hu, a www.ingatlan.com, és a www.bfvk.hu honlapokon. A pályázat benyújtásának határideje 2025. január 07., 10:00 óra időpont volt (3. sz. függelék: Pályázati felhívás és pályázati kiírás).

A pályázati dokumentációt öt érdeklődő vásárolta meg. Az ajánlatok benyújtására rendelkezésre álló határidő lejártáig két ajánlat érkezett BFVK Zrt.-hez.

A Bontó Bizottság az alábbi megállapításokat tette a beérkezett ajánlatokkal kapcsolatban (4. sz. függelék: Bontási jegyzőkönyv):

A pályázó **Duna Snack Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Duna Snack Kft.; cégjegyzékszám: 01-09-340880; székhely: 1133 Budapest, Gogol utca 25. 1. em. 3. ajtó; képviseli: Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető) ajánlatában akként nyilatkozott, hogy az Üzlethelyiséget 5+5 év határozott időre, kenyér-, pékáru-, édesség- kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem és egyéb élelmiszer-kiskereskedelem tevékenység folytatása céljából, 2 530 000 Ft + áfa/hó mértékű bérleti díj fizetése mellett kívánja bérbe venni. A Bontó Bizottság megállapítása szerint a benyújtott pályázati anyag nem szorul hiánypótlásra (5. sz. függelék: Ajánlat1).

A pályázó **K és P 1998. Kereskedelmi Betéti Társaság**. (rövidített elnevezés: K és P 1998. Bt.; cégjegyzékszám: 13-06-070641; székhely: 2097 Pilisborosjenő, Kökény köz 8/B.; képviseli: Becze Barna Zoltán ügyvezető igazgató) ajánlatában akként nyilatkozott, hogy az Üzlethelyiséget 5+5 év határozott időre, kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem tevékenység folytatása céljából 1 050 000 Ft + áfa/hó mértékű bérleti díj fizetése mellett kívánja bérbe venni. A Bontó Bizottság megállapítása szerint a benyújtott pályázati anyag nem szorul hiánypótlásra (6. sz. függelék: Ajánlat2).

A benyújtott ajánlatokat figyelembe véve a BFVK Zrt. elvégezte az ajánlatok értékelését. Az értékelés eredményét az előterjesztés 7. számú függelékét képező bírálati összesítő táblázat tartalmazza (7. sz. függelék: Bírálati összesítő).

A bírálat során a BFVK Zrt. a részletes pályázati kiírás 13. pontjában meghatározott, alábbi bírálati szempontok szerint járt:

- megajánlott bérleti díj m² -re vetített mértéke (80 %)
- a pályázó által az ajánlatában megjelölt tevékenység folytatásáról legalább 5 évre visszamenő igazolás (10%)
- köztulajdonban (értve ez alatt a Magyar Állam, a magyarországi önkormányzatok, és a Fővárosi Önkormányzat 100%-os gazdasági társasága tulajdonát) álló helyiség üzemeltetésében szerzett legalább 3 éves referencia igazolása, mely kiterjed annak igazolására is, hogy pályázó az üzemeltetés ideje alatt szerződészerűen teljesített (különös tekintettel a bérleti díj fizetési kötelezettség határidőben történő teljesítésére) (10%).

A benyújtott pályázatok bírálata alapján a BFVK Zrt. a nyertes ajánlattevőre és a további helyezetttekre vonatkozóan az alábbi javaslatot terjeszti elő a tulajdonosi döntés meghozatala érdekében:

Nyertes ajánlattevő: **Duna Snack Kft.** (továbbiakban: **Nyertes ajánlattevő**)

Bérleti időtartam: 5+5 év határozott időtartam

Bérleti díj: 2 530 000 Ft + áfa/hó

Az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység: kenyér-, pékáru-, édesség-, kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem.

Második helyezett ajánlattevő: **K és P 1998. Kereskedelmi Betéti Társaság**

Bérleti időtartam: 5+5 év határozott időtartam

Bérleti díj: 1 050 000 Ft + áfa/hó

Az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység: kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem.

BFVK Zrt. előkészítette és egyeztetette Nyertes ajánlattevővel a bérleti szerződést (*1. sz. melléklet: Bérleti szerződés*).

A Nyertes ajánlattevő az ajánlata részeként nyilatkozatot tett, hogy a bérleti díjon felül az Üzlethelyiséggel kapcsolatos valamennyi közüzemi költség megfizetését vállalja, továbbá nyilatkozott arról, hogy a bérleti díjon felül, óvadék címén három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizet.

A Nyertes ajánlattevő nyilatkozatával tudomásul vette, hogy a bérleti díj évente – először a bérleti jogviszony kezdetét követő évben – a szerződés hatályba lépését követő hónapnak megfelelő hónap első napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.

Nyilatkozott továbbá arról, hogy Budapest Főváros Önkormányzatával szemben nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, illetve nincs adó és adók módjára behajtandó köztartozása, nem áll csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alatt és nincs ellene folyamatban végrehajtási eljárás.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, mely feltételnek való megfelelésről Nyertes Ajánlattevő nyilatkozott.

Nyertes ajánlattevő vállalta továbbá, hogy közvetlen végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely kötelezettségvállaló nyilatkozat igazolása a bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele.

Nyertes ajánlattevő 2025. február 12. napján kelt kérelme szerint az Üzlethelyiségen saját költségén, az előterjesztéshez csatolt költségterv szerinti, összesen nettó 1 700 000 + áfa, azaz bruttó 2 159 000 Ft becsült értékű átalakítási munkálatokat (továbbiakban: munkálatok) kíván elvégezni arra tekintettel, hogy a korábbi bérleti szerződés lejártát követően az Üzlethelyiséget jelenleg használó K és P 1998. Kereskedelmi Betéti Társaság az Üzlethelyiségben beruházási megállapodás keretében beépítésre került automatikus tolóajtóval kapcsolatban tett nyilatkozata alapján az Üzlethelyiséget a beruházás előtti, eredeti állapotába helyreállítva kívánja visszaadni, ugyanakkor Nyertes ajánlattevő hasonló tolóajtóra az Üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenysége végzéséhez igényt tart (*8. sz. függelék: Kérelem, 9. sz. függelék: Költségbecslés, 10. sz. függelék: Jelenlegi használó nyilatkozata*). A munkálatok elvégzésének feltételei, az elszámolás módja külön beruházási megállapodásban került rögzítésre (*2. számú melléklet: Beruházási megállapodás*), melynek kötelező melléklete a munkálatok műszaki terve, valamint a Budapest Közút Zrt., mint üzemeltető részéről a munkálatokkal kapcsolatos híd- és műtárgykezelői hozzájárulás (*11. sz. függelék: Híd- és műtárgykezelői hozzájárulás, 12. sz. függelék: Műszaki terv*).

Nyertes ajánlattevő a felújítási munkálatok elvégzése céljából előzetesen munkaterületként kívánja használni az Üzlethelyiséget, melyre tekintettel a bérleti szerződés hatályba lépését követően, a birtokbaadás napjától számított legfeljebb 90 napos időtartamra munkaterületként használja az Üzlethelyiséget azzal, hogy a Bérlet a használattal összefüggésben felmerülő költségeket a munkaterületi időszak első napjától köteles megfizetni.

A beruházási megállapodás a költségbecslésben és műszaki tervben rögzített, valamint a híd- és műtárgykezelői hozzájárulás előírásainak megfelelő műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik,

ezért amennyiben ahhoz képest a Nyertes ajánlattevő az alapvető műszaki tartalmat jelentősen meghaladó változtatást kíván eszközölni a beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen a tulajdonos Fővárosi Önkormányzatot és az üzemeltető Budapest Közút Zrt-t írásban értesíteni és jóváhagyó döntésüket kérni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett.

A beruházás megvalósítása a Fővárosi Önkormányzat számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat, annak Fővárosi Önkormányzat részéről történő elszámolására, megtérítésére a Nyertes ajánlattevő sem most, sem pedig a jövőben semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.

Felek a beruházási megállapodásban rögzítik, hogy a Nyertes ajánlattevő a kivitelezésért a Fővárosi Önkormányzattal szemben semmilyen pénzügyi ellenérték megfizetésére irányuló vagy költség igényt, illetve-, követelést nem támaszt és tudomásul veszi, hogy a munkálatok megvalósításával összefüggésben bérbeadó semminemű (áfa, adó, illeték, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerint a Közgyűlés által átruházott hatáskörben a lakásnak nem minősülő helyiség bérbeadása esetén a bérbeadó jogainak gyakorlására, kivéve a főpolgármesterre átruházott jogokat, a Tulajdonosi Bizottság jogosult.

Fentiekre tekintettel kérjük a Tisztelt Bizottságot az alábbi határozati javaslat megtárgyalására és elfogadására.

Határozati javaslat

A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága úgy dönt, hogy

1.

Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 1. számú mellékletében foglalt táblázat 2.12. sora szerinti hatáskörében eljárva Budapest Főváros Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest, VII-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáróban lévő, forgalomképtelennek minősülő, nem lakás céljára szolgáló, önálló külön helyrajzi számmal nem rendelkező, az előterjesztés 1. sz. függelékét képező helyszínrajzon piros színű jelöléssel szereplő, 16,78 m² alapterületű helyiség hasznosítása céljából kiírt nyilvános, egyfordulós pályázatot eredményesnek nyilvánítja és az üzlethelyiség bérlőjeként a **Duna Snack Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**ot jelöli ki az alábbi feltételekkel:

1.1 A bérleti jogviszony a bérleti szerződés hatálybalépésének napjától számított 5 éves határozott időtartamra, kenyér-, pékáru-, édesség- kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem tevékenység folytatása céljára szól, amely időtartam egy alkalommal, legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

1.2 A bérleti díj összege 2 530 000 Ft + áfa/hó, amelyet Bérbeadó évente – először a bérleti jogviszony kezdetét követő évben – a szerződés hatályba lépését követő hónapnak megfelelő hónap első napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emel. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.

1.3 Bérlő kötelezettsége minden az üzlethelyiség használatával összefüggésben felmerülő közüzemi költség viselése.

1.4 Az óvadék címén fizetendő díjat három havi bruttó bérleti díjban, azaz 3 x 3 213 100 Ft-ban, azaz mindösszesen 9 639 300 Ft összegben állapítja meg.

1.5. Megadja a hozzájárulást a Duna Snack Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság számára az üzlethelyiségben történő átalakítási munkálatokhoz az előterjesztés 2. számú mellékletét képező beruházási megállapodás szerinti műszaki tartalommal azzal a feltétellel, hogy a Bérlő az átalakítási munkákat saját költségén, saját felelősségére, a kockázat és a kárveszély viselésével valósíthatja meg.

1.7. Jóváhagyja a bérleti szerződés megkötését az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal, és egyidejűleg felkéri a Főpolgármestert a bérleti szerződés aláírására.

1.8. Jóváhagyja a beruházási megállapodás megkötését az előterjesztés 2. számú mellékletét képező, szerinti tartalommal, és egyidejűleg felkéri a Főpolgármestert a beruházási megállapodás aláírására.

Felelős: a Főpolgármester

Határidő a szerződéskötésre: 30 nap

Határozathozatal módja: egyszerű szótöbbség

Budapest, 2025. _____ hó ____ napján

Barts J. Balázs

vezérigazgató

Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt.

Melléklet:

1. számú melléklet: Bérleti szerződés

2. számú melléklet: Beruházási megállapodás

Digitálisan aláírta:

Dr. Horváth

Nándor

Dátum:

2025.02.19

11:15:29 +01'00'

Digitally signed

by dr. Tóth

Gergely

vezérigazgató-

helyettes

Date: 2025.02.19

12:07:00 +01'00'



de [Handwritten signature]



Függelék:

1. számú függelék: Helyszínrajz
2. számú függelék: Ingatlanvagyon-értékelés és aktualizáló ingatlanvagyon-értéktanúsítvány
3. számú függelék: Pályázati felhívás és pályázati kiírás
4. számú függelék: Bontási jegyzőkönyv
5. számú függelék: Ajánlat1
6. számú függelék: Ajánlat2
7. számú függelék: Bírálati összesítő
8. számú függelék: Kérelem
9. számú függelék: Költségbecslés
10. számú függelék: Jelenlegi használó nyilatkozata
11. számú függelék: Híd- és műtárgykezelői hozzájárulás
12. számú függelék: Műszaki terv

Az előterjesztés mellékletében és egyes függelékeiben szereplő adatok kitakarására a személyes adatok védelme érdekében került sor, amely nem sérti a közérdekű adatok megismeréséhez fűződő jogot.



LÁTTAM

dr. Rosta Ferenc
osztályvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata (székhely: 1052 Budapest, Városház u. 9-11., törzskönyvi azonosító szám: 735638, KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01, adószám: 15735636-2-41, ÁHTI azonosító: 745192, bankszámla száma: 11784009-15490012) képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester, mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Duna Snack Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: Duna Snack Kft; székhely: 1133 Budapest, Gogol utca 25. 1. em. 3. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-340880; adószám: 26716743-2-41; statisztikai számjel: 26716743-4724-113-01; képviseli: Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő együttesen, mint **Felek**) között pályázati eljárás eredményeként a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága/2025. (.....) sz. határozata alapján, az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, IDŐTARTAMA

- 1.1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a **Budapest VII.-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáróban** található, **80.** jelölésű, **16,78 m²** alapterületű, forgalomképtelennek minősülő, nem lakás céljára szolgáló, önálló külön helyrajzi számmal nem rendelkező helyiség (a továbbiakban: **Bérlemény vagy helyiség**), a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező alaprajz szerint.
- 1.2. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérleményt jelen szerződés feltételei szerint kenyér-, pékáru-, édesség- kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem tevékenység folytatása céljából, jelen bérleti szerződés aláírásának napjától számított **5 éves határozott időtartamra**, azzal, hogy azt a Felek közös akarattal, Bérlő szerződésszerű és kötelezettségei határidőben történő teljesítése, valamint jogszabályi feltételeknek fennállása esetén további **5 évvel meghosszabbíthatják**.

2. BÉRLETI-, ÜZEMELTETÉSI DÍJ ÉS ÓVADÉK

- 2.1. A bérleti díj összege:

2 530 000,- Ft/hó + ÁFA, azaz kétmillió-ötszázharmincezer Forint/hó + általános forgalmi adó.

- 2.2. A bérleti díj indexálására vonatkozóan Felek a következőket rögzítik. A bérleti díjat Bérbeadó évente – először a bérleti jogviszony kezdetét követő évben - a szerződés hatályba lépését követő hónapnak megfelelő hónap első napjával a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emeli. Defláció esetén a bérleti díj mértéke nem változik.
- 2.3. Bérlő a bérleti jogviszonyból eredő esetleges kötelezettségei elmulasztásának biztosítékeként **három havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő összegű óvadékot (a továbbiakban: óvadék) köteles Bérbeadónak megfizetni, melyet a 2.4. - 2.6. pontok szerinti változásnak megfelelően kell kiegészítenie. Felek rögzítik, hogy a Bérlő a pályázati eljárás keretében pályázati biztosíték jogcímén megfizetett 3.619.500,- Ft, azaz hárommillió-hatszázötvenharmincezer-ötven Forint összeget, mely összeget Bérbeadó jelen szerződés aláírását követően óvadékként kezel. Amennyiben a pályázati

biztosítékként megfizetett összeg nem éri el az óvadék jelen szerződésben meghatározott mértékét, a Bérő köteles az óvadékot a szükséges mértékben kiegészíteni oly módon, hogy a hiányzó összeget a Bérleti szerződés aláírását követő 10 (tíz) munkanapon belül köteles átutalással megfizetni a Fővárosi Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15490012 számú számlájára, melyet köteles az átutalásról szóló banki bizonylattal igazolni. Az óvadék megfizetése jelen szerződés hatályba lépésének feltétele.

- 2.4. Bérő az óvadék összegét akkor használhatja fel, ha Bérő valamely, a jelen szerződésből fakadó kötelezettségét nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a szerződésszerű állapotot a számára a kötelezettségzegés okán megküldött írásbeli felszólítás ellenére – az abban meghatározott határidőben – sem állítja helyre, illetve mulasztását nem pótolja, a jelen szerződés megszűnését követően a Bérleményt nem adja Bérő birtokába. Az óvadék összegének felhasználása nem korlátozza a Bérő rendelkezésére álló egyéb jogokat, valamint jogorvoslati lehetőségeket, beleértve azt a jogot, hogy Bérőtől az óvadék összegét meghaladó követelését érvényesítse és/vagy felmondja jelen bérleti szerződést. Az óvadék biztosítéku szolgál különösen a bérleti díj megfizetésére, illetve az esetleges kárigényekre.
- 2.5. Az óvadék összegéből történő felhasználásról Bérő írásban köteles Bérőt tájékoztatni, és a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó írásbeli felhívásban felszólítani az óvadék kiegészítésére. Bérő a felszólítás kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül köteles a felhasznált pénzeszeget visszapótolni.
- 2.6. Bérő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az óvadék összege a 2.2 pont szerinti, a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékével emelt bruttó bérleti díj 3 havi összegét már nem éri el, Bérő értesítése alapján az értesítés kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül a 2.3. pontban foglaltak szerint köteles kiegészíteni a 3 havi bruttó bérleti díj összegére.
- 2.7. Bérő tudomásul veszi, hogy az általa megfizetett óvadék összege után kamatra nem tarthat igényt. Amennyiben az óvadék felhasználására nem került sor, az óvadék összege jelen szerződés megszűnése esetén a Bérőt illeti. Az óvadék, vagy annak fel nem használt részét Bérő jelen szerződés megszűnését és a Bérlemény Bérő részére történő birtokba adását követő 8 (nyolc) munkanapon belül fizeti meg Bérő részére.

3. KÖZÜZEMI DÍJAK, EGYÉB KÖLTSÉGEK

- 3.1. Bérő jelen szerződés megkötését követően haladéktalanul köteles a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő kérdések, a bérő költséghelész részletes feltételeinek meghatározása tekintetében (pl.: közös költség, adott esetben villamosenergia-szolgáltatás, víz- és szennyvízszolgáltatás stb.) a Budapest Közút Zrt.-vel (1115 Budapest, Bánk bán u. 8-12. sz.), mint üzemeltetővel (a továbbiakban: Üzemeltető) felvenni a kapcsolatot és - szükség szerint - üzemeltetési megállapodást (a továbbiakban: Üzemeltetési Megállapodás) kötni. Az Üzemeltetési megállapodás jelen szerződés hatályba lépésének napjától számított 20 munkanapon belül történő meg nem kötése, avagy a szerződés hatálya alatti bármely okból történő megszűnése súlyos szerződésszegésnek minősül és jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondását eredményezheti.
- 3.2. Bérő az Üzemeltető illetékességi körébe nem tartozó közüzemi szolgáltatások vonatkozásában (pl.: villamosenergia-szolgáltatás, víz- és szennyvízszolgáltatás, hulladékkezelési szolgáltatás stb.) a közüzemi szerződések megkötésére felhatalmazott gazdasági társasággal köteles külön megállapodást kötni és a szolgáltatás díjait közvetlenül a szolgáltatónak a fogyasztóként/igénybevevőként megkötött szerződésben foglaltak, valamint a szolgáltató által kibocsátott számla alapján a birtokbaadás napjától köteles megfizetni. A külön megállapodás

bármely okból történő megszűnése súlyos szerződésszegésnek tekintendő és jelen bérleti szerződés rendkívüli felmondását eredményezi.

3.2.1. Amennyiben közüzemi szolgáltató (jelen pont alkalmazásában: Közüzemi Szolgáltató) a Bérelővel kötendő szerződésében a Bérbeadó sortartó kezességét írja elő, Bérelő a jelen szerződés megkötésével az alábbi kötelezettséget vállalja. Bérelő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a Bérbeadó egyszerű (sortartó) kezesként megfizeti – a Közüzemi Szolgáltatóval a Bérelőnek a Bérlemény vonatkozásában létrejött jogviszonya alapján, a Közüzemi Szolgáltató kötelezése nyomán - a közüzemi szolgáltatási díjat a Bérelő helyett, akkor a Bérbeadó felszólítására a közüzemi szolgáltatási díjat (valamint annak minden igazolt kamatát és költségét) a Bérelő közvetlenül és minden feltétel nélküli köteles megfizetni a Bérbeadónak.

3.3. A szolgáltatókkal megkötött szerződést Bérelő köteles bemutatni a Bérbeadónak jelen szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül.

3.4. Bérelő igénye szerinti egyéb költségeket (pl. telefon, internet) Bérelő köteles viselni és közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni.

3.5. Bérelő kötelezettsége a Bérlemény arculatának saját költségén történő, Bérbeadó által meghatározott módon történő kialakítása, fenntartása.

4. FIZETÉSI FELTÉTELEK

4.1. Bérelő a tárgyhavi bérleti díjat a Bérbeadó által a tárgyhónap 10. (tizedik) napjáig kiállított számla alapján a tárgyhónap 25.(huszonötödik) napjáig Forintban, egy összegben köteles a Fővárosi Önkormányzat 11784009-15490012 számú költségvetési elszámolási számlája javára átutalással megfizetni. A bérleti díj összegét azon a napon tekintik a szerződő Felek megfizetettnek, amely napon a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. A bérleti díj mindennemű levonás, beszámítás vagy csökkentés nélkül fizetendő. Amennyiben az első, vagy utolsó elszámolási időszak nem teljes naptári hónap, hanem törthónap, a felek ezzel arányosan számolnak el egymással.

4.2. Felek rögzítik, hogy Bérelő bérleti díjfizetési kötelezettsége a jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott tevékenység megkezdésének napjától, de legkésőbb a jelen szerződés 5.19. pontja szerinti Munkák elvégzéséhez szükséges, a jelen szerződés 5.1. pontja szerinti maximális időtartamú munkaterületi időszak (a továbbiakban: Munkaterületi időszak) lejártát követően áll fenn. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérelő feladata és kötelezettsége a Bérleménynek az általa folytatandó tevékenység gyakorlásához igazodó belső kialakítása. A Bérelő a Bérlemény kialakításával kapcsolatban semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás jogcímen sem tarthat igényt megtérítésre.

4.3. A Bérbeadó a bérleti díj késedelmes fizetése esetén, a késedelembe esés időpontjától kezdve jogosult késedelmi kamatot felszámolni. A késedelmi kamat mértékére a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. Amennyiben Bérelő késedelmi kamattal is tartozik és a megfizetett összeg nem fedezi az egész tartozást, azt elsősorban a késedelmi kamat tartozásra és ezt követően a tőketartozásra kell elszámolni.

4.4. A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Bérelő a bérleti díjat az illetékes testület által jóváhagyott megállapodásban, a szerződés megszűnésének napjaként meghatározott időpontig köteles megfizetni, azt követően a Bérbeadó részére történő birtokba adásig a 7.6. pont szerint használati díj fizetési kötelezettség áll fenn.

5. A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

- 5.1. Jelen szerződés hatályba lépésének napjától számított 10 (tíz) munkanapon belül a Bérbeadó köteles a Bérlemény birtokát előre egyeztetett időpontban a Bérlőnek átadni, a Bérlő pedig köteles ezen időpontig azt birtokba venni azzal, hogy a Munkaterületi időszak a birtokbaadás napjától számított legfeljebb 90 napig tart. A birtokbaadás átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett történik. Amennyiben a birtokbaadás időpontjában olyan, a szerződés megkötésekor nem ismert, rendkívüli helyzet (pl.: beázás, csőtörés stb.) alakul ki, amely nem teszi lehetővé a helyiség rendeltetésszerű használatát, a birtokbaadásra a helyreállítást követő 5 (öt) munkanapon belül kerül sor.
- 5.2. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Budapest VII.-VIII. kerület Baross téri gyalogos aluljáró, mint építmény, közlekedési műtárgynak (továbbiakban: **Műtárgy**) minősül, és mint ilyen elsődleges célja a gyalogosforgalom lebonyolítása. A Bérlő kötelezi magát arra, hogy a műtárgy különleges rendeltetését a szerződésben foglalt kikötéseken túlmenően is figyelembe fogja venni és nem támaszt olyan igényeket, amelyek kielégítése a műtárgy használatát, karbantartását, felújítását, átépítését, lebontását a forgalom zavartalanságát és biztonságát sérti, károsan befolyásolja, vagy veszélyezteti.
- 5.3. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy ha a Műtárgyat és/vagy a Bérleményt érintő Üzemeltetői/Bérbeadói karbantartás-, felújítás vagy átépítés az átmeneti kiköltöztetést indokoltá teszi, a Bérleményt a Bérbeadó felszólítására – a Bérbeadó kérésének megfelelően – a munkavégzés időtartamára saját költségén részben vagy egészben kiüríti. Bérlő a ki és beköltözés (összesen maximum 2 nap), valamint a kiköltöztetés időtartamára a bérleti díjfizetés alól mentesül. Bérlő a kiürítés esetén cserehelyiségre, elmaradt haszonra, kártérítésre Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat. Amennyiben az aluljáró felújítása során jelen Bérlemény átalakításra/átépítésre kerül, akár oly módon, hogy ezzel a Bérlemény területe is változik, Felek a 7.2. pontban rögzített rendes felmondás jogával élhetnek, és Bérlő semmilyen követeléssel – így pl. elmaradt haszon, kártérítés, beruházási, illetve egyéb költség megtérítése stb. – Bérbeadóval szemben nem léphet fel.
- 5.4. Bérlő a közlekedési műtárgy jellegéből adódó ellenőrzés, vizsgálat során köteles együttműködni és szükség esetén a Bérleménybe történő bejutást mindenkor biztosítani.
- 5.5. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben sem vezetékes, sem palackos gáz használata nem megengedett.
- 5.6. Bérlő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérlemény területén kizárólag jelen szerződés 1.2. pontjában rögzített tevékenység végzésére jogosult, valamint kijelenti, hogy rendelkezik az e tekintetben szükséges hatósági és szakhatósági engedélyekkel, illetve azokat a tevékenység megkezdéséig megszerzi, melyeknek a szerződés teljes időtartama alatt rendelkezésre kell állniuk.
- 5.7. Felek rögzítik, hogy az 5.6. pontban szereplő engedélyek beszerzése a Bérlő kötelezettsége, amelyeket – beleértve az esetleg szükséges bejelentési kötelezettség teljesítését is – legkésőbb a tevékenység megkezdéséig köteles bemutatni, illetve igazolni Bérbeadó részére. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyek iránti kérelmek elutasítása esetén Bérbeadóval szemben semminemű követelése nem merülhet fel.
- 5.8. A Bérlő a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és a jelen szerződés 1.2. pontjában meghatározott, a Bérlő által folytatni kívánt tevékenység céljának megfelelően használni, annak állapotát és állagát megőrizni, továbbá a Bérlemény egy méteres

körzetéből a vevők vagy az áruszállítók által elszórt/otthagyt hulladékot, illetve kiöntött szennyeződést eltakarítani. A Bérő köteles megtéríteni mindazt a kárt, amely a rendeltetésellenes, vagy a szerződéstől eltérő használat következménye, avagy a Bérő vásárlói által okozott magatartás folytán a Bérleményben vagy annak közvetlen környezetében bekövetkezett esetleges baleset következménye. Bérő alkalmazottai, ügyfelei, szállítói, illetve érdekkörébe tartozó személyek által okozott kárért ugyanúgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Bérő köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni. Káresemény esetén a Bérő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Felek együttműködésre kötelezettek.

- 5.9. Bérő a Bérleményt a környezete szükségtelen zavarása nélkül jogosult használni. Ezzel összefüggésben a Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben folytatott tevékenységével kapcsolatosan, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit kizárólagosan és közvetlenül köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is kizárólagosan és közvetlenül tartozik helytállni.
- 5.10. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a Bérőt terheli a Bérlemény - beleértve a nyílászárók, portálszerkezet belső és külső felületeit - fenntartásával együtt járó valamennyi karbantartási, állagmegóvási, tisztán tartási kötelezettség, illetve annak valamennyi költsége a bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül. A Bérleményben folytatandó tevékenységhez szükséges esetleges kialakítás, berendezési tárgyak, egyéb felszerelések és eszközök biztosításáról a Bérő saját költségén bérleti díjba való beszámítás igénye nélkül köteles gondoskodni és megtérítésükre sem a bérleti jogviszony megszűnésekor, sem azt követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt semmilyen módon megterhelni nem lehet.
- 5.11. Bérő a bérleményt és környezetét az 5.24. pontban részletezett módon köteles tisztán tartani, a takarítás során kikerülő szemetet és egyéb hulladékot az üzemeltető által kijelölt helyen és meghatározott módon köteles gyűjteni, tárolni, ennek hiányában a bérleményen belül köteles elhelyezni. Bérő köteles a személyszállításra – és adott esetben a tárolásra – a MOHU Budapest Zrt.-vel szerződést kötni és az abban foglaltakat maradéktalanul betartani.
- 5.12. Bérő a tevékenysége során esetlegesen keletkező veszélyes hulladék elszállítására köteles szerződést kötni és gondoskodni annak szabályos elszállításáról.
- 5.13. A Bérőnek tevékenysége során tilos környezetszennyező tevékenységet folytatnia, illetve felelős az aluljáróban a tevékenységére visszavezethető rendellenesen nagy hulladékterhelésért.
- 5.14. Bérő az áruszállítást maga köteles lebonyolítani oly módon és időben, hogy azzal a forgalmat ne akadályozza, és a létesítmény tartozékaiban kárt ne tegyen. Lépcsőn történő áru-/teherszállítás kizárólag felfújható gumikerekes szállítóeszközzel lehetséges. Személylift használata áru-/teher szállítás céljára nem engedélyezett. Bérő köteles megtéríteni mindazt az általa okozott, a létesítmény nem rendeltetésszerű használatából fakadó kárt, melynek ténye térfigyelő kamerafelvétel, helyszínen készített fotódokumentáció, vagy bármely egyéb módon hitelt érdemlően igazolható.
- 5.15. A Bérleményben a Bérő által tárolt berendezési tárgyakra és árukészletre, valamint a Bérleményre vonatkozó, a portálra (üveg, zár stb.) is kiterjedő vagyon- és felelősség-biztosítás megkötéséről a Bérő maga köteles saját költségén és felelősségére gondoskodni. Az esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal. A Bérleményre és a szerződés teljes időtartamára vonatkozó vagyon- és felelősségbiztosítást, illetve a tevékenység folytatásához szükséges

biztosításokat Bérló köteles a birtokbaadástól számított 10 (tíz) munkanapon belül megkötni, és azt a Bérbeadó illetékes szervezeti egysége részére hitelt érdemlően igazolni.

5.16. A Bérleményben előforduló, különösen a Bérló jelen szerződés 1.2. pontjában rögzített tevékenysége körében bekövetkező meghibásodások, javítások, szükség szerinti átalakítások –beleértve a jelen szerződés 5.19. pontjában meghatározott átalakítási munkák–, valamint a rendszeres karbantartások (pl: elektromos hálózat, tűzjelző rendszer, szennyvízhálózat, szellőztető stb.) költségeit a Bérló köteles viselni úgy, hogy az aluljáró más üzemeltetőinek, bérelőinek a költségei nem emelkedhetnek.

5.16.1. Bérló kijelenti, hogy a Bérleményben a 1.2. pontban jelölt tevékenység folytatásához az alábbi – vagy az alábbiánál kisebb darabszámú vagy kisebb teljesítményű – elektromos árammal működő eszközöket telepíti a jelen szerződés 5.19. pontjában meghatározott átalakítási munkák eredményén kívül:

- fagyasztóláda (típus: UDD 400) 2 darab, teljesítmény 0,3 kWatt/db;
- zárt kemence (típus: US 2) 3 darab, teljesítmény 3 kWatt/db;
- süteményes hűtő (típus: WCHCN 1.0) 1 darab, teljesítmény 0,62 kWatt/db

Bérló vállalja, hogy

- a) elektromos árammal működő eszköz cseréjére vagy további eszköz telepítésére vonatkozó igényét köteles bejelenteni a Bérbeadónak és az Üzemeltetőnek engedélyezés céljából;
- b) a Bérló által használt eszközök áramfelvétele a 3x20 A értéket nem haladhatja meg;
- c) a jelentős műszaki meghibásodást a Bérló azonnal jelenteni köteles a Bérbeadónak és az Üzemeltetőnek;
- d) az előírt időközönkénti elektromos érintésvédelmi mérésekről, az elektromos berendezések tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálatáról, az ezzel kapcsolatos hiányosságok megszüntetéséről a Bérló köteles gondoskodni;
- e) a bármely rendszerben bekövetkező átalakítás kizárólag az Üzemeltető jóváhagyásával történhet oly módon, hogy az az aluljáróban található egyéb üzlethelyiségek vonatkozásában hátrányos következménnyel nem járhat.

A jegyzőkönyvek meglétét, illetve a hiányosságok megszüntetését a Bérbeadó jogosult folyamatosan ellenőrizni.

5.17. Bérló a Bérleményt jelen szerződés időtartama alatt semmilyen célból és jogcímen (pl. albérlet, üzemeltetés) nem adhatja tovább használatba, a hasznosításba további személyt nem vonhat be.

5.18. Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó és az Üzemeltető a Bérló szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a Bérlemény állapotát, valamint azt, hogy a Bérló a Bérleményt rendeltetésszerűen, a jelen bérleti szerződés rendelkezéseinek és a hasznosítási célnak megfelelően használja-e.

5.19. Felek rögzítik, hogy a Tulajdonosi Bizottság ___/2025. (___) számú határozatával hozzájárult, hogy a Bérló a Felek közt egyidejűleg kötött beruházási megállapodásban (továbbiakban: Beruházási megállapodás) meghatározott szükséges átalakítási munkákat (a továbbiakban: Munkák) a saját költségén elvégezze oly módon, hogy a Munkák elvégzése az aluljáróban található egyéb üzlethelyiségek vonatkozásában hátrányos következménnyel nem járhat, az alábbiak szerint:

- 5.19.1. Bérő tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleményben – az 5.19. pontban részletezett Munkák túlmenően – esetlegesen bármilyen átalakítási, felújítási munkát kíván végezni, úgy köteles ehhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kérni, azzal, hogy arról Felek szükség szerint külön megállapodást kötnek.
- 5.19.2. Bérő köteles a Munkák befejezésről Bérbeadót haladéktalanul, de legkésőbb a befejezést követő 1. munkanapon értesíteni. A Munkák befejezéséről és a Bérleményről a Felek részletes fénykép, vagy videofelvétellel mellékelt állapotfelmérési jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 5.19.3. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a Munkák elvégzését jogában áll folyamatosan ellenőrizni, azzal, hogy az ellenőrzés érdekében a Bérő köteles a Bérbeadó megbízottjával minden tekintetben, maradéktalanul együttműködni. A Felek rögzítik, hogy a Munkák elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Bérő köteles beszerezni. Ennek érdekében a Bérbeadó, a kapcsolódó ügyintézés során köteles a Bérő számára a tőle telhető minden segítséget megadni, illetve az engedélyek, jóváhagyások megszerzése érdekében a Bérővel egyébként is fokozottan együttműködni.
- 5.19.4. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésével a Bérleményen elvégzett beruházás, átalakítás, felújítás térítés nélkül kerül a Bérbeadó tulajdonába – kivéve, amennyiben a Beruházási megállapodásban foglaltak szerint a Fővárosi Önkormányzat igénye a Bérlemény Beruházás előtti, eredeti állapotába történő helyreállítására vonatkozik. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Bérőt terheli. Bérő a Bérleményen elvégzett beruházási, átalakítási, és felújítási munkáival kapcsolatosan, sem a bérleti szerződés hatálya alatt, sem annak bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen jogcímen Bérbeadóval szemben tulajdonjogi igényt nem támaszthat, ezzel a Felek a Bérő részéről felmerülő tulajdoni igényt kizárják. Bérő – erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – a Munkák ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt Bérbeadótól nem követelheti.
- 5.20. Bérő köteles mindennemű munkátot teljes körű gondossággal, és a vonatkozó jogszabályok betartásával végezni.
- 5.21. Bérő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a kialakítási munkák menetét, feltételeit az üzemeltető Budapest Közút Zrt. Híd- Műtárgy Főosztály mindenkor vezetőjével előzetesen egyeztetnie kell.
- 5.22. Bérő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy az 5.19. pontban rögzített esetben Bérbeadónak jogában áll a kialakítási munkákat folyamatosan ellenőrizni, azzal, hogy az ellenőrzés érdekében a Bérő köteles a Bérbeadóval maradéktalanul együttműködni.
- 5.23. Szerződő Felek rögzítik, hogy az esetleges kialakítási munkák elvégzéséhez szükséges hatósági és szakhatósági engedélyeket, illetve jóváhagyásokat a Bérő köteles saját költségén beszerezni.
- 5.24. Bérő tudomásul veszi, hogy a műtárgy közös használatú üzemi területeit (pl. elektromos kapcsolótér, üzemi közlekedő folyosó, hulladékgyűjtő-edény tároló stb.) raktározási célra nem használhatja, oda levegőt nem vezethet ki. Az elektromos helyiségbe harmadik személy belépése nem engedélyezett, a helyiség kulcsait harmadik személy részére Bérő nem adhatja tovább. A fentiek be nem tartása az Üzemeltetői Megállapodás felmondását vonja maga után.

- 5.25. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben zsír, olajszennyeződésével és fokozott szaghatással járó tevékenységet nem végez. A tevékenységi köréből adódóan a csatornába olaj és/vagy zsíradék nem kerülhet. Zsírfogó beépítése elfogadott, annak rendszeres karbantartása, tisztítása, szakszerű és bizonylatolt kezelése folyamatosan szükséges. A szennyvízelvezető rendszernek a Bérlemény és a gerincvezeték közötti szakasza tisztántartása, esetleges duguláselhárítása a Bérő feladata és költsége. Egyéb helyeken Bérő tudomásul veszi, hogy a speciális körülményeket figyelembe véve a duguláselhárítás költsége az Üzemeltető által tovább számlázásra kerülhet felé.
- 5.26. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben vendégforgalmi illemhely kialakítása nem engedélyezett.
- 5.27. A Bérlemény fűtéséről, és klimatizálásáról a Bérő saját költségén köteles gondoskodni. A meglévő vízrendszeren, elektromos hálózaton, mérőórák előtti részen a Bérő nem jogosult változtatást végezni. Amennyiben a Bérő elektromos igénye meghaladja az aluljáróban kiépített hálózat kapacitását, teljesítményét úgy a bővítéssel járó költségeket a Bérőnek kell viselnie.
- 5.28. Bérő kötelezettséget vállal, hogy a szolgáltató által hitelesített közüzemi mérő órákat saját költségén szerelteti fel.
- 5.29. Bérő tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III. 8.) önkormányzati rendelet alapján Bérlemény előtti árusítás, kitelepülés, árubemutató csak és kizárólag közterület-használati hozzájárulás birtokában, az abban foglalt kikötések betartásával és időtartamig lehetséges. Jelen bérleti szerződés a Bérlemény előtti közterület igénybevétele nem jogosít, így annak engedély nélküli igénybevétele a 7.3 pont szerinti felmondási oknak minősül.
- 5.30. Bérő kötelezettséget vállal a mérőórák és az utánuk kialakított vezetékek, kábelek, csatlakozási pontok, fogyasztó berendezések karbantartására, tisztántartására (kapcsolók, dugaszoló aljzatok, világítótestek, csapok, szelepek, lefolyók, fan-coil stb.)
- 5.31. Bérbeadó a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakért és árukészletért sem betörés, sem tűzkár, sem csőtörés vagy elemi csapás miatt kártérítési kötelezettséggel nem tartozik, kivéve az építmény szerkezetével összefüggő, a Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból bekövetkezett károkért.
- 5.32. Amennyiben a Bérő esetlegesen valamilyen értéknövelő beruházás elvégzését kezdeményezi, fejlesztési igényt támaszt, úgy ennek Bérbeadó általi engedélyezéséről, műszaki-pénzügyi és egyéb feltételeiről a Felek külön megállapodásban rendelkeznek.
- 5.33. Tekintettel arra, hogy Bérő a helyiség hasznosítására irányuló pályázati eljárásban került kiválasztásra (Pályázati eljárás), Bérőnek a Pályázati eljárásban tett nyilatkozatai és a Pályázati eljárás feltételei a jelen szerződés részét képezik. A jelen szerződés és a Pályázati eljárás közti ellentmondás vagy eltérő rendelkezés esetén a jelen szerződés az irányadó.

6. EGYÉB KIKÖTÉSEK

- 6.1. Bérő köteles a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi, tűzrendészeti, tűzvédelmi, egészségügyi, baleset- és munkavédelmi, köztisztasági és egyéb releváns hatósági rendelkezéseknek és előírásoknak mindenkor maradéktalanul eleget tenni, illetve ezen kötelezettségek teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítani. Bérő a mulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik.

- 6.2. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény térelhatároló üvegfalának/portálszerkezetének külső felületére cégtáblát, reklámot, plakátokat, hirdetményeket nem helyezhet el. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az aluljáróban lévő nem lakás célú helyiségek egységes megjelenése érdekében a jelen bérleti szerződés **2. számú mellékletét** képező építészeti előírásokat, arculati kikötéseket tartalmazó követelményeket maradéktalanul betartja.
- 6.3. Bérő viseli a Bérleményben elhelyezett, beépített vagyontárgyaiban bekövetkezett károkat, továbbá a Bérleményben tartózkodó személyek körében, továbbá az 5.8. pontban szabályozottak szerinti esetlegesen bekövetkező balesetekért a felelősséget, amelyek nem a Bérbeadó kötelezettségeinek mulasztására vezethetők vissza. A Bérő köteles valamennyi káreseményt vagy általa ismert – kárhoz vezető – körülményt a Bérbeadó részére írásban haladéktalanul bejelenteni.
- 6.4. Bérő jelen szerződésben rögzített adataiban történt változást köteles haladéktalanul Bérbeadónak írásban bejelenteni.
- 6.5. Gazdasági társaság Bérő esetében Bérő köteles a tulajdonosváltozást Bérbeadó felé írásban bejelenteni, továbbá az új tulajdonosi szerkezetet figyelembe véve a 9.1. pont szerinti nyilatkozatot benyújtani. Bérő köteles továbbá Bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben jogerősen csőd-, felszámolási-, végelszámolási- vagy törlési eljárás indult, valamint nem felel meg 9.1. pontban rögzített feltételnek.
- 6.6. Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában jegyeztetheti be a Bérleményt székhelyként a cégnyilvántartásba, ez esetben jelen szerződés megszűnését követő 10 (tíz) naptári napon belül Bérő köteles a bejegyzés törlését kezdeményezni, majd a székhely változást a Bérbeadónak hitelt érdemlően igazolni.
- 6.7. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó érdekét is szem előtt tartva a Bérlemény használata során az Üzemeltetővel együttműködik, kötelezettséget vállal arra, hogy az Üzemeltető képviselőjének a Bérlemény területére való belépését – a karbantartással, a közművekkel kapcsolatos intézkedések, ellenőrzések megtételének céljából – lehetővé teszi.
- 6.8. Bérő a tüzesetek, káresetek bekövetkezte esetére köteles 24 órás elérhetőséget megadni és köteles a portálszerkezeten feltüntetni a következőket: "Tűz esetén értesítendő: telefonszám". A jelzés utáni vagyonbiztonsági feladatok a Bérőt terhelik.
- 6.9. Bérő kötelezi magát arra, hogy Bérbeadó által az a), b) és c) pontokban meghatározott tartalommal, közvetlen végrehajtásra alkalmas közjegyzői okiratba (a továbbiakban: Okirat) foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozattal vállalja
- a) a szerződés által a bérleti díj megfizetése vonatkozásában rögzített kötelezettségeinek teljesítését,
 - b) azon kötelezettségét, hogy a szerződés megszűnése esetén a jelen szerződés 7.6 pontjában rögzített határidő (határnap) maradéktalan megtartásával a Bérleményt elhagyja és Bérbeadó részére birtokba adja,
 - c) annak elismerését és tudomásul vételét, hogy a felmondás hatályára megfelelően irányadóak a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény, valamint a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény kézbesítésre vonatkozó rendelkezései.

Bérő köteles az Okirat egy példányát a szerződés aláírásától számított 20 munkanapon belül Bérbeadónak átadni. Ezen bérői kötelezettség teljesítése jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a 7.1.pont szerint.

- 6.10. Amennyiben Bérbeadó a részére átadott 6.9. pont szerinti Okirat tartalmát nem fogadja el, úgy Bérő köteles haladéktalanul intézkedni a Bérbeadó által közölt tartalmi követelményeknek maradéktalanul megfelelő új dokumentum kiállítása iránt, és az új Okiratot Bérbeadó által közölt tartalmi észrevételek közlésétől számított 20 munkanapon belül átadni Bérbeadó részére.

Amennyiben Bérő a 6.9., valamint az e pontban meghatározott határidőt elmulasztja, Bérbeadó jogosult indoklás nélkül jelen szerződéstől elállni. Ez esetben Bérő nem élhet igazolással, illetve sem kártérítési sem egyéb, más igényt nem támaszthat Bérbeadó felé. Az Okirat kiállításával kapcsolatos valamennyi költség, megtérítési igény nélkül kizárólag Bérőt terheli.

7. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŰNÉSE

- 7.1. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés a Felek általi aláírását követően azon a napon lép hatályba, amikor jelen szerződés 2.3. pontja alapján Bérő az óvadékot Bérbeadó részére megfizette, valamint jelen szerződés 6.9. pontjában rögzített feltételeknek maradéktalanul megfelelő közjegyzői okirat egy hiteles példánya jelen szerződés 6.9., de legkésőbb a 6.10. pontjában előírt határidőn belül a Bérbeadó részére kézbesítésre került. Amennyiben a jelen pontban rögzített két együttes hatályba léptető feltétel nem ugyanazon a napon teljesül, a jelen szerződés hatályba lépésének napja a későbbi időpont. Jelen szerződés az 1.2. pontban meghatározott időtartamra szól.

- 7.2. A bérleti szerződés a hatályba lépésétől számított 18 naptári hónap végéig rendes felmondással a Bérbeadó részéről nem szüntethető meg. Amennyiben az aluljáró felújításához, átalakításához, átépítéséhez kapcsolódóan Bérő Bérleményből való kiköltözését 90 napot meghaladóan indokoltá teszi, a bérleti szerződés Bérbeadó által 90 napos rendes felmondással ezen időszak alatt is megszüntethető.

A bérleti szerződés a 18 hónap időtartam lejártát követően írásban 60 napos felmondási idő megtartásával rendes felmondással bármely fél által megszüntethető.

- 7.3. Előzetes felszólítás nélkül a szerződés rendkívüli felmondására ad okot:

- bármelyik Szerződő Fél szándékosan, súlyos gondatlansággal, vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződésszegése;
- amennyiben Bérő ellen felszámolási-, csőd- vagy végelszámolási eljárást kezdeményeztek;
- amennyiben Bérő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- amennyiben az Üzemeltetési Megállapodás jelen szerződés fennállása alatt bármely okból megszűnik;
- amennyiben Bérő az 5.17. pontban rögzített tilalmat bármilyen módon megszegi;
- amennyiben Bérő nem tesz eleget a 3.1., 3.2., 3.2.1. pontban rögzített kötelezettségének;
- amennyiben Bérő az 5.19., valamint az 5.29. pontban foglaltakat megsérti;
- amennyiben Bérő az 3.3. és az 5.19. pontban foglaltakat megsérti;
- amennyiben Bérő a 6.5. pontban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget.

- 7.4. A szerződés felszólítást követő rendkívüli felmondására ad okot, különösen, de nem kizárólag:

- amennyiben Bérő a fizetésre megállapított határidőig a bérleti díjat nem fizeti meg;
- amennyiben Bérő az óvadék kiegészítésére vonatkozó, 2.5. és 2.6. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti;
- amennyiben Bérő a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyek, bejelentések igazolási kötelezettségének az 5.6. és 5.7. pontokban részletezettek szerint nem tesz eleget;
- amennyiben a Bérő megsérti a 5.23. pontban foglaltakat;

- amennyiben Bérő a tevékenysége során az 5.14., 5.16., 5.16.1., 5.25., 6.1. és 6.2. pontokban foglalt kikötéseket megsérti;
- amennyiben Bérő a 9.3. pontokban rögzített kötelezettségének nem tesz eleget;
- amennyiben Bérő a bérleti szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségeit nem teljesíti, ideértve a tevékenységével összefüggő jogszabályok megsértését is.

Az e pontban foglalt esetekben Bérő köteles a Bérőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartásra írásban, legalább 8 (nyolc) napos határidő kitűzésével felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak a megadott határidőig nem tesz eleget, a Bérő írásban azonnali hatállyal felmondja a szerződést. A szerződés a felmondás kézbesítésének napjával szűnik meg.

- 7.5. Bérő tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén kártalanításra, illetve cserehelyiségre nem tarthat igényt.
- 7.6. Bérő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a megszűnést követő 30 (harminc) napon belül – Bérő által meghatározott időpontban - a Bérlemény állagának sérelme nélkül elmozdítható ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérő részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni. Bérő a szerződés megszűnésének és a Bérlemény birtokba adásának időpontja közötti időszakban a Bérlemény használatáért a Helyiségrendeletben [40/2006. (VII.14.) önkormányzati rendelet] meghatározott mértékű használati díjat köteles fizetni a közüzemi és egyéb költségek megtérítése mellett. A használati díj fizetés kezdőnapja a bérleti szerződés megszűnését követő nap.
- 7.7. A jelen bérleti szerződés megszűnését követő birtokbaadási eljárás során Bérő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak megfizetésének megtörténtét, illetve a tartozásmentességet a szolgáltatók részéről kiállított erre irányuló nyilatkozatok bemutatásával megfelelően igazolni.
- 7.8. Amennyiben a jelen bérleti szerződés megszűnésekor a Bérőnek az óvadék összegét meghaladó tartozása van a Bérővel szemben, úgy a Bérő jogosult a Bérleményben lévő és a Bérő tulajdonát képező vagyontárgyakat a tartozás rendezéséig visszatartani és törvényes zálogjogának érvényét szerezni.

8. KAPCSOLATTARTÁS

- 8.1. Felek rögzítik, hogy a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) értelmében az ügyfélként eljáró gazdálkodó szervezetek, valamint az ügyfél jogi képviselője számára kötelező az elektronikus kapcsolattartás, valamint a dokumentumok hivatalos elektronikus elérhetőségen történő küldése és fogadása.
- 8.2. Szerződő Felek úgy rendelkeznek, hogy egymás irányában a jelen szerződés alapján, illetve azzal összefüggésben teljesítendő közléseiket, illetőleg értesítéseiket minden esetben írásban, e-mail, hivatali kapu/cégkapu, jelen szerződés megszűnése, illetve módosítása tárgyában tett nyilatkozataikat hivatali kapu/cégkapu, vagy ajánlott tértivevényes levél formájában, utóbb igazolható módon kötelesek teljesíteni.
- 8.3. Az előbbiekre szerinti közlések alapjául szolgáló adatok megváltozásáról az érintett fél a másik felet haladéktalanul köteles megfelelően értesíteni, azzal, hogy az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a felelősséget viselni köteles.

8.4. Kapcsolattartásra kijelölt személyek:

Bérbeadó képviselője:

Szerződéses kötelezettség tekintetében: Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Vagyongazdálkodási Főosztály mindenkori vezetője
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
telefon: +36 (1) 327-11-16
e-mail: vagyon@budapest.hu

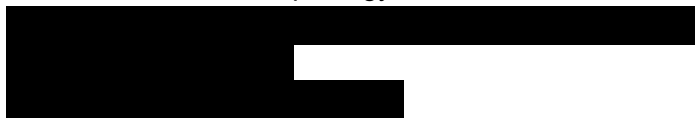
Üzemeltetési kérdésekben:

Budapest Közút Zrt.
Hodik Zoltán híd-, műtárgy főosztályvezető
1115 Budapest, Bánk bán u. 8-12.sz.
telefon: +36-30-676-4298
e-mail: zoltan.hodik@budapestkozut.hu

Bérlő képviselője:

Szerződéses kötelezettség tekintetében: Duna Snack Kft.

Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető



Kapcsolattartó:

Cséfalvay Zoltán üzletfejlesztési vezető



8.5. Felek megállapodnak abban, hogy:

- 8.5.1. a postai levelezési címre – igazolt módon – kézbesített küldemény kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozat pedig közöltnek minősül,
- a) a kézbesítés megkísérlésének napján akkor is, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ez esetben a közlés dátuma a küldemény átvétele megtagadásának napja,
 - b) ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon,
 - c) ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az a feladóhoz „elköltözött” vagy a „címzett ismeretlen” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon.
- 8.5.2. a hivatalos elérhetőségre kézbesített elektronikus küldemény kézbesítettnek, az abban közölt jognyilatkozat pedig közöltnek minősül,
- a) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató a küldemény ügyfél által történő átvételét igazolja vissza, az igazolásban feltüntetett időpontban,
 - b) ha a hivatalos elérhetőséget biztosító szolgáltató azt igazolja vissza, hogy a küldeményt a címzett másodszori értesítése ellenére nem vette át, a második értesítés igazolásban feltüntetett időpontját követő ötödik munkanapon.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 9.1. Bérő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Bérő erre vonatkozó aláírt nyilatkozata jelen szerződés **3. sz. mellékletét** képezi.
- 9.2. Bérő kijelenti, hogy nincs köztartozása. A szerződés aláírója kijelenti büntetőjogi felelőssége tudatában, hogy az általa képviselt társaságnak, mint Bérőnek a Fővárosi Önkormányzat felé nincs három hónapnál régebben lejárt tartozása, kivéve, ha a tartozás jogosultjaként eljáró szerv a tartozás későbbi időpontban történő megfizetéséhez írásban hozzájárult. Bérő kijelenti továbbá, hogy nem áll csőd-, végelszámolási-, vagy felszámolási eljárás alatt. Bérő aláírt nyilatkozata jelen szerződés **4. sz. mellékletét** képezi.
- 9.3. Bérő vállalja, hogy a jelen szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban foglalt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződésben meghatározottaknak megfelelően használja.
- 9.4. Elemi kár vagy életveszély esetére Bérő hozzájárulását adja, hogy a Bérbeadó a Bérleménybe a bérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.
- 9.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. törvény (Polgári Törvénykönyv), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009. (IX. 29.) Korm. rendelet, továbbá a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 9.6. Felek rögzítik, hogy a szerződés és esetleges módosításának adatai az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján közérdekű adatnak minősülnek.
- 9.7. Amennyiben jelen szerződés bármely pontját az illetékes bíróság döntésével érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná nyilvánítaná, az nem eredményezi a szerződés többi pontjának érvénytelenségét, feltéve, ha a szerződés azon pontja nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg.
- 9.8. Jelen Szerződés az 1-4. számú mellékletekkel együtt érvényes.
- 9.9. Szerződő Felek rögzítik, hogy azon kérdések és feltételek tekintetében, melyeket jelen bérleti szerződés külön nem szabályoz, de amelyekre a Bérbeadó képviseletében eljáró BFVK Zrt. által közzétett pályázati felhívás, pályázati dokumentáció rendelkezést tartalmaz, úgy e dokumentumok vonatkozó részei Felek jogviszonyában kötelező erővel bírnak.
- 9.10. A Szerződés 3 (három) példányban készült és került aláírásra, melyből 1 (egy) példány Bérőt, 2 (kettő) példány Bérbeadót illet.

A Szerződő Felek a jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá. Jelen Szerződésben rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek elismerik.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alaprajz
2. sz. melléklet: Egységes arculatra vonatkozó előírások
3. sz. melléklet: Nyilatkozat átlátható szervezetre vonatkozóan
4. sz. melléklet: Nyilatkozat köztartozásra vonatkozóan

Budapest, 2025. év hó.... nap

Budapest, 2025. év hó.... nap

.....

Bérbeadó

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselésében
a főpolgármester hatáskörében eljárva
Kiss Ambrus főigazgató

.....

Bérlő

Duna Snack Kft.
képviselésében
Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025.hó.....napján

Bakó Alíz
gazdasági igazgató

MEGÁLLAPODÁS HELYISÉGBEN TERVEZETT BERUHÁZÁSRÓL

a továbbiakban: **Megállapodás**, amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata

Székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Törzskönyvi azonosító szám: 735638
Adószám: 15735636-2-41
KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01
ÁHTI azonosító: 745192
Bankszámlaszáma: 11784009-15490012-00000000
Képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester
mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos vagy Bérbeadó**)

másrészről

Duna Snack Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1133 Budapest, Gogol utca 25. 1. em. 3. ajtó.
Cégjegyzék száma: 01-09-340880
Adószáma: 26716743-2-41
Képviseli: Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető
mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó vagy Bérelő**)

– együttesen: **Felek** – között, a Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága/2025. (.....) sz. határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képezi a közösségi közlekedéshez kapcsolódó Budapest VII-VIII. kerület, Baross téri gyalogos aluljáróban található, 80. jelölésű 16,78 m² alapterületű forgalomképtelennek minősülő, nem lakás céljára szolgáló, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező helyiség (a továbbiakban: **Bérlemény**), amelyet **Bérelő határozott időre bérel**.

1.2. Felek a Bérleményre vonatkozóan a Tulajdonosi Bizottság .../2025. (... ..) számú határozata alapján 5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést (a továbbiakban: **Bérleti Szerződés**) kötöttek, azzal, hogy azt a Felek közös akaratával, Beruházó szerződésszerű és kötelezettségei határidőben történő teljesítése, valamint jogszabályi feltételeknek fennállása esetén további 5 évvel meghosszabbíthatják. A **Bérleti Szerződés** tárgya kenyér-, pékáru-, édesség- kiskereskedelem, ital-kiskereskedelem, egyéb élelmiszer-kiskereskedelem tevékenység folytatása.

1.3. Beruházó 2025. február 12. napján kelt kérelmében kezdeményezte jelen Megállapodás megkötését, tekintettel arra, hogy olyan jellegű – jelen Megállapodás 2. pontjában részletezett – munkát kíván elvégezni a Bérleményben, amely tekintetében – összhangban a Bérleti szerződés 5.19. pontjában foglaltakkal – indokolt a Felek részletes megállapodása.

1.4. Felek jelen Megállapodást a Beruházó által a Bérleményben megvalósítani kívánt munkálatok műszaki, pénzügyi és jogi feltételrendszerének szabályozása céljából kötik.

2. A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA

2.1. **Beruházó a Budapest VII-VIII. kerület, Baross téri gyalogos aluljáróban található, 80. jelölésű 16,78 m² alapterületű Bérleményen** az eredeti bejárat ajtó oldalára merőleges oldalon egy automatikus tolóajtót kíván kialakítani. Tulajdonos jelen Megállapodás aláírásával tulajdonosi hozzájárulást ad az 1. és 2. sz. mellékletben részletezett automatikus tolóajtó kialakítására vonatkozó beruházási munkára (a továbbiakban: Beruházás),

2.2. Felek megállapítják, hogy a **Beruházás** becsült költsége a jelen Megállapodáshoz csatolt költségbecslésben (2. sz. melléklet) részletezettek szerint **bruttó 2 159 000 Ft, azaz Kétmillió-**

százötvenkilencezer Forint. A Beruházás költségeit teljes egészében a Beruházó köteles viselni. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet rendelkezésére áll. A **Beruházást** Beruházó a Bérleti szerződés szerinti birtokbaadás napjától számított **90 napon belül köteles** befejezni.

2.3. Beruházó tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérleti szerződés szerinti birtokbaadás napjától számított **90 napon belül** nem fejezi be a Beruházást, úgy annak megvalósítására új tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie. A 2.1. pontban rögzített tulajdonosi hozzájárulás Beruházót nem mentesíti az esetlegesen szükséges szakhatósági és hatósági engedélyek, hozzájárulások saját költségen történő beszerzése alól, amelyek megléte nélkül a Beruházás nem kezdhető meg, ideértve különösen jelen Megállapodás 3. sz. mellékletét képező hozzájárulás szerinti munkakezdési hozzájárulást.

2.4. Beruházó vállalja, hogy a Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben hoz Tulajdonos tudomására, hogy Tulajdonosnak az azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre. Beruházó ezzel kapcsolatban nyilatkozik, hogy a Tulajdonos szervezeti felépítéséből adódó döntési rendből, és az erre vonatkozó általános határidőkből fakadó és neki felróható bármiféle késedelem vagy mulasztás a Beruházó felelősségi körébe tartozik.

3. A BERTUHÁZÁS MEGVALÓSTÁSA, EREDETÍ ÁLLAPOT HELYREÁLLÍTÁSA

3.1. Felek rögzítik, hogy a Budapest Közút Zrt. BPK/3633-2/2025. iktatószámón híd- és műtárgykezelői hozzájárulást adott ki a Beruházással kapcsolatban, hozzájárulásukat adva az automatikus tolóajtó kialakításához. Beruházó kijelenti és kifejezetten vállalja, hogy a Beruházás megvalósítása során a hivatkozott és jelen Megállapodás **3. sz. mellékletét** képező hozzájárulásban foglaltakat maradéktalanul betartja és betartatja – ideértve különösen, de nem kizárólag annak a műtárgy bontására és építésére, valamint a munkakezdési hozzájárulás benyújtására vonatkozó rendelkezéseit.

3.2. A Tulajdonos jogosult a Beruházás megvalósításával kapcsolatos ellenőrzéseket saját maga, vagy megbízott szakértő, szakértői szervezet útján végezni, illetve végeztetni. A Beruházó köteles az ellenőrzés során a Tulajdonos képviselőivel, illetve az általa bevont szakértőkkel, egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés elvégzéséhez szükséges dokumentációt a rendelkezésre bocsátani.

3.3. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodással adott tulajdonosi hozzájárulás kizárólag az **1. és 2. sz. mellékletben** rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest Beruházó bármilyen változtatást kíván eszközölni a Beruházás tekintetében, úgy erről köteles előzetesen a Tulajdonost írásban értesíteni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. Tulajdonos az előzetes értesítés alapján egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg vagy pedig a jelen Megállapodás módosításához köti.

3.4. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházással kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget kizárólag maga viseli, Tulajdonos felé semmilyen pénzügyi ellenérték vagy költség igényt, követelést nem támaszt, annak elszámolására, bérleti díjba történő beszámítására, vagy más jogcímen történő megtérítésére nem tart igényt és tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósításával összefüggésben a Tulajdonos semminemű (ÁFA, adó, illeték, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházó kijelenti, hogy amennyiben a Tulajdonos terhére bárminemű fizetési kötelezettség keletkezik, és a Tulajdonos a fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy a Beruházó haladéktalanul megtéríti a Tulajdonos pénzügyi teljesítését. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Beruházó a Beruházás ellenértékének megtérítésére sem jelen Megállapodás hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt a Tulajdonostól nem követelheti.

3.5. Felek rögzítik, hogy Beruházást Beruházó saját költségén, saját felelősségére, kockázat és kárveszélyviselésével valósítja meg. Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházásra tekintettel a kárfelelőssége fennáll minden, a Bérleményben, az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben, valamint a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden közvetve vagy közvetlenül - akár a Tulajdonosnak, akár harmadik személyeknek - okozott vagyoni vagy/ és nem vagyoni kár megtérítéséért.

3.6. A Beruházó kijelenti és felelősséget vállal azért, hogy a Beruházás kapcsán létrejött vagyonnövekmény per-, teher és igénymentes.

3.7. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósítása vonatkozásában, mint a Beruházás megrendelője jogosult és köteles a kivitelezőkkel szemben érvényesíteni jótállási és szavatossági jogait, amennyiben az szükséges.

3.8. Beruházó a jelen Megállapodás aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Beruházás menetét, feltételeit az üzemeltető Budapest Közút Zrt. Híd- Műtárgy Osztály mindenkori vezetőjével előzetesen egyeztetnie kell.

3.9. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházást - az aluljáró sajátos jellegéből adódóan - az aluljáróban található további bérlemények lehető legkevesebb zavarásával folytatja le. Ezzel összefüggésben a Beruházó kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben a Beruházással kapcsolatban, illetőleg arra visszavezethetően bármely hatóság kifogást emel, ennek következményeit kizárólagosan és közvetlenül köteles viselni, ahogyan a tevékenysége során harmadik személyeknek okozott esetleges károkért is kizárólagosan és közvetlenül tartozik helytállni.

3.10. Beruházó kijelenti, hogy a Beruházáshoz szükséges anyagszállítást oly módon és időben köteles lebonyolítani, hogy azzal az aluljáró forgalmát ne akadályozza.

3.11. Felek rögzítik, hogy a Beruházás alatt az aluljáró szerkezetében esetlegesen bekövetkező mindennemű hiba javítása a Beruházó felelősségi körébe tartozik. A megjelenő hibák javítását az üzemeltető Budapest Közút Zrt. Híd- Műtárgy Osztály mindenkori vezetőjével egyeztetett módon, a lehető leghamarabb el kell végezni.

3.12. Beruházó köteles a Beruházással összefüggésben a műtárgy ideiglenesen eltávolításra kerülő építményrészeit saját felelősségére megőrizni, állagát megővni.

3.13. Beruházó tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III. 8.) Főv. Kgy. rendelet alapján a Bérlemény előtti anyagtárolás, építési terület igénybevétele csak és kizárólag közterület-használati hozzájárulás birtokában, az abban foglalt kikötések betartásával és időtartamig lehetséges.

3.14. Beruházó köteles a Beruházás megvalósítása során a vonatkozó rendészeti, tűzvédelmi, munka- és környezetvédelmi előírásokat betartani és betartatni, melyek elmulasztásából eredő károkért felelősséggel tartozik. Beruházó a Beruházás befejezését követően az érintett területről a fel nem használt építési anyagokat köteles saját költségén eltávolítani, és az érintett területet rendeltetésszerű állapotba helyreállítani.

3.15. Felek a Beruházás megkezdése előtt – előzetesen egyeztetett időpontban - részletes, fotódokumentációval ellátott jegyzőkönyvet vesznek fel a Bérlemény eredeti állapotáról. Beruházó a Beruházás befejezéséről haladéktalanul, írásban tájékoztatja a Tulajdonos képviselőjét és a Bérlemény műszaki állapotáról, az elkészült Beruházás megvalósulásáról – előzetesen egyeztetett időpontban - részletes fotódokumentációval ellátott jegyzőkönyvet vesznek fel.

3.16. Beruházó köteles a Bérleti Szerződés **4. sz. mellékletében** (Egységes arculatra vonatkozó előírások) foglalt arculati előírásokat jelen Beruházási Megállapodás keretében a Beruházás során betartani.

3.17. Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleti Szerződés megszűnése esetén – amennyiben a Tulajdonos igénye arra irányul és műszakilag megoldható – a Bérleti Szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül a Bérleményt saját költségén, a Beruházás előtti, **eredeti állapotába helyreállítva** köteles visszaadni Tulajdonos részére.

4. A BERUHÁZÁS EREDMÉNYE, TULAJDONJOGI KÉRDÉSEK, A BERUHÁZÁS ESZKÖZEINEK AKTIVÁLÁSA

4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Beruházás eredményét a Beruházó idegen tulajdonú ingatlanon végzett beruházásként veszi nyilvántartásba és a Bérleti Szerződés időbeli hatálya alatt a saját könyveiben tartja nyilván. Beruházó a Beruházásért ellenértéket nem számíthat fel, számlát nem állíthat ki a Tulajdonos részére sem a befejezetlen beruházásról, sem az aktiválást követően, sem a Bérleti Szerződés megszűnésekor. A Tulajdonos a Bérleti Szerződés hatálya alatt a Bérleti Szerződésnek megfelelő összegben állítja ki a számlákat a bérleti díjról a Beruházó felé.

4.2. Beruházó vállalja, hogy a Beruházás befejezését követő 10 napon belül megküldi a Tulajdonos számára az alábbi dokumentumokat: megvalósulási terv; a megvalósult Beruházás költségvetéssel alátámasztott tételes műszaki tartalma és pénzügyi összesítője a vállalkozói igazolt számlák másolatával alátámasztva.

4.3. Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodásukkal kifejezetten kizárják, hogy a Beruházó a Bérleményben tulajdont szerezzen. Beruházó kifejezetten vállalja, hogy az általa a Bérleményben végzett Beruházás eredményeképpen tulajdonjogot a Bérleményben vagy annak meghatározott részén nem szerez, a Beruházás keretében beépítésre kerülő anyagok, dolgok, tárgyi eszközök az adott Bérlemény alkotórészekévé válnak, melyek így osztják a Bérlemény jogi sorsát. Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása a Tulajdonos számára semmilyen pénzügyi vagy egyéb kötelezettséggel nem járhat.

4.4. A Bérleti Szerződés bármilyen okból történő megszűnésekor a Beruházás eredményeként létrejött vagyonnövekményt, – kivéve amennyiben a Tulajdonos igénye az eredeti állapot helyreállítására irányul és műszakilag megoldható - a Bérlemény állagának sérelme nélkül el nem távolítható, szükségszerűen beépítésre került anyagokat, dolgokat, tárgyi eszközöket a Beruházó térítésmentesen átadja a Tulajdonos részére, ezzel összefüggésben a Beruházó semmilyen követeléssel nem élhet a Tulajdonos felé, ideértve a térítésmentes átadás kapcsán felmerülő áfa fizetési kötelezettséget is. A térítésmentes átadással egyidejűleg a Beruházó köteles átadni a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvet, az aláírt, beárazott műszaki leltárt, amely tartalmazza a Beruházás során létrehozott eszközöket. A társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI tv. 2. számú melléklete szerint (Építmények – Idegen (bérelt) ingatlanon végzett beruházás) alkalmazandó leírási kulcs lineáris, mértéke évi 6%. A térítésmentesen átvett vagyont a Tulajdonos nevében eljáró Városüzemeltetési Főosztály veszi nyilvántartásba az államháztartási számviteli előírások szerint.

5. KAPCSOLATTARTÁS

5.1. Felek a jelen Megállapodás teljesítésének érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek ki a következők szerint:

Tulajdonos képviselője:

Szerződéses kötelezettség tekintetében:

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Vagyongazdálkodási Főosztály mindenkori vezetője

1052 Budapest, Városház u. 9-11.

Telefon: +36 (1) 327-11-16

E-mail: vagyon@budapest.hu

Üzemeltetési kérdésekben:

Budapest Közút Zrt.

Hodik Zoltán híd-, műtárgy főosztályvezető

1115 Budapest, Bánk bán u. 8-12.sz.

Telefon: +36-30-676-4298

E-mail: zoltan.hodik@budapestkozut.hu

Beruházó képviselője:

Szerződéses kötelezettség tekintetében:

Duna Snack Kft.

Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető

[REDACTED]

Kapcsolattartó:

Cséfalvai Zoltán üzletfejlesztési vezető

[REDACTED]

Felek haladéktalanul tájékoztatják egymást a fent megnevezett kapcsolattartók személyében bekövetkezett változásról. Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét, adatait a másik Félnek küldött értesítés mellett. A kapcsolattartói adatok megváltozása az értesítéstől számított öt (5) munkanap elteltével válik hatályossá, amely nem minősül a Megállapodás módosításának.

5.2. Felek rögzítik, hogy egymás között minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban, szükség szerint tértivevényes levélben, e-mailben, vagy Hivatali Kapu útján kell megküldeni.

5.3. A megküldés akkor tekinthető szabályszerűnek, ha azt a kijelölt kapcsolattartó személyek részére igazolt módon kézbesítették. Elektronikus üzenet vagy Hivatali Kapun küldött dokumentum akkor tekintendő kézbesítettnek, ha azt a címzett igazoltan kézhez vette, vagy automatikusan, vagy kifejezetten visszajelezte. A tértivevényes, vagy ajánlott küldeményeket a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta.

6. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. Amennyiben a jogi környezet változása, a Feleken kívül álló körülmények miatt a Megállapodás tárgyának megvalósítása, a tervezett határidők megtartása veszélybe kerül, illetőleg egyéb, előre nem látható körülmény miatt a Megállapodás teljesítése az eredeti feltételekkel valamely fél számára jelentősen elnehezül, úgy Felek jogosultak a Megállapodás módosítását kezdeményezni. A Megállapodás módosítását írásba kell foglalni.

6.2. A Megállapodás megszűnik:

- a) a Felek erre irányuló közös megegyezésével,
- b) azonnali hatályú felmondás következtében.

Felek rögzítik, hogy amennyiben Beruházó jelen Megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy a Tulajdonos jogosult a jelen Megállapodástól elállni, illetve azonnali hatállyal felmondani azt.

6.3. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha:

- Beruházó a Beruházást a Bérleti szerződés szerinti birtokbaadás napjától számított 90 napon belül nem fejezi be és akadályoztatását a határidő letelte előtt nem jelzi a Tulajdonos felé,
- Beruházó a Beruházás elvégzése során a Tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül eltér az 1 és 2. sz. mellékletben foglalt műszaki tartalomtól.
- Beruházó nem vagy hibásan teljesíti a 3. sz. mellékletben foglalt kötelezettségeit

Felek megállapodnak, hogy fenti súlyos szerződésszegési okok a Bérleti Szerződés azonnali hatályú felmondását is megalapozzák.

6.4. Amennyiben Beruházó a Beruházást Bérleti szerződés szerinti birtokbaadás napjától számított 90 napon belül nem végzi el, úgy Beruházó köteles a Bérleményt saját költségén az eredeti állapotába helyreállítani. Amennyiben Beruházó nem tesz eleget fenti kötelezettségének a Tulajdonos által megadott határidőn belül, Tulajdonos a Beruházó költségén – jelen Megállapodás és a Bérleti Szerződés azonnali hatályú felmondása mellett - rendeltetésszerű használatra alkalmas, eredeti állapotba állíttatja a Bérleményt.

6.5. Felek kijelentik, hogy megtesznek mindent annak érdekében, hogy elsősorban közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést, vagy vitát, amely közöttük jelen Megállapodással kapcsolatosan felmerül. Amennyiben ez 30 napon belül nem vezetne eredményre, Felek az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak.

6.6. Felek kijelentik, hogy minden a jelen Megállapodás megkötése után felmerülő, a Megállapodás teljesítését akadályozó körülményről vagy változásról kötelesek 8 munkanapon belül egymást írásban értesíteni.

6.7. A Felek kötelesek 8 munkanapon belül egymást írásban értesíteni, amennyiben a Beruházás megvalósulása részben vagy teljesen meghiúsul, vagy tartós akadályba ütközik.

6.8. Felek kijelentik, hogy a Megállapodásban foglaltak végrehajtásakor a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket figyelembe véve az eljárási cselekmények során jóhiszeműen, együttműködve járnak el.

6.9. A Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a vonatkozó hatályos egyéb jogszabályok előírásai az irányadók.

6.10. Jelen Megállapodás mindkét fél által történő aláírásának napján lép hatályba. Amennyiben az aláírás nem egy időpontban történik, a hatályba lépés időpontjának az utolsó aláírás időpontját kell tekinteni.

6.11. Jelen Megállapodás 3 (három) példányban készült és került aláírásra, melyből 1 (egy) példány a Beruházót, 2 (kettő) példány a Tulajdonost illeti.

Szerződő Felek a jelen Megállapodást annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írták alá. Jelen Megállapodásban rögzítetteket a Felek tudomásul veszik, annak rendelkezéseit magukra nézve kötelezőnek elismerik.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Műszaki leírás
2. sz. melléklet: Költségbecslés
3. sz. melléklet: a Budapest Közút Zrt. BPK/3633-2/2025 ikt. sz. híd- és műtárgykezelői hozzájárulása
4. sz. melléklet: Egységes arculatra vonatkozó előírások

Budapest, 2025. év hó.... nap

Budapest, 2025. év hó.... nap

Budapest Főváros Önkormányzata
képviselőként a főpolgármester megbízásából eljárva
Kiss Ambrus főigazgató

Duna Snack Kft.
képviseli
Al Achraf Mohamed Árpád ügyvezető

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

Budapest, 2025. _____ napján:

Bakó Alíz
gazdasági igazgató