

## MEGÁLLAPODÁS-TERVEZET

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**

székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.

adóigazgatási szám: 15735708-2-42

mint **Bérbeadó,**

**képviselésében eljárva az Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**

székhely: 1071 Budapest, Akácfa utca 42-48.

adószám: 25962415-2-42

cégjegyzékszám: 01-09-298784

(képviselésében eljár: Rókay Attila ügyvezető)

mint **Üzemeltető,**

másrészről

**Andrássy 52 Bar Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1054 Budapest, Bank utca 6. II/9.

adószám: 23796801-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-978293

(képviselésében eljár: Kovács Zsófia Éva ügyvezető)

mint **Bérlő1**

harmadrészről

**PONTOONKA Group Korlátolt Felelősségű Társaság**

székhely: 1072 Budapest, Akácfa utca 47.

adószám: 25909470-2-41

cégjegyzékszám: 01-09-295742

(képviselésében eljár: Asztalos Lili ügyvezető)

mint **Bérlő2**

a továbbiakban együttesen: Beruházó- Bérlők

között, az alábbi feltételek szerint:

### ELŐZMÉNYEK

1. Felek rögzítik, hogy Bérlő1 vonatkozásában 2018. szeptember 18. és 2018. november 05. napján bérleti szerződések jöttek létre közöttük a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásárcsarnok" megjelölésű, vásárcsarnokként funkcionáló ingatlanban (a továbbiakban: **Vásárcsarnok**) található alábbi ingatlanok
  - galéria szinten található G07 jelű 24,90 m<sup>2</sup> és G004 jelű 9,02 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (Bérleti Szerződés 2.2. pont szerinti profil: vendéglátás, kereskedelem, pénzváltó)

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. képviseli: Rókay Attila ügyvezető Üzemeltető	Andrássy 52 Bar Kft. képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető Bérlő1	PONTOONKA Group Kft. képviseli: Asztalos Lili ügyvezető Bérlő2
---	--	--

- F01-F02 jelű 49,10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (Bérleti Szerződés 2.2. pont szerinti profil: vendéglátás)
- G01 jelű 25,37 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (Bérleti Szerződés 2.2. pont szerinti profil: vendéglátás)
- G08 jelű 27,12 m<sup>2</sup> alapterületű, G12 jelű 19,68 m<sup>2</sup> alapterületű, G13 jelű 26,12 m<sup>2</sup> alapterületű, G14 jelű 25,41 m<sup>2</sup> alapterületű, G18 jelű 26,12 m<sup>2</sup> alapterületű és G19 jelű 19,68 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség (Bérleti Szerződés 2.2. pont szerinti profil: vendéglátás)

Bérlő általi bérlete tárgyában (a továbbiakban: **Bérleti Szerződések**). A Bérleti Szerződések tartalma a felek előtt ismert és elfogadott.

2. Felek rögzítik, hogy Bérlő2 vonatkozásában 2019. május 14. napján használati keretmegállapodás jött létre közöttük a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatala (továbbiakban: Földhivatal) által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, belterület 34306/2 hrsz. alatt található, természetben a 1072 Budapest, Akácfa utca 42-48. szám alatt található, "kivett vásáracsarnok" megjelölésű, vásáracsarnokként funkcionáló ingatlanban (a továbbiakban: **Vásáracsarnok**), annak **földszintjén a közös használatú területen elhelyezkedő együttesen és egyidejűleg legfeljebb 600 m<sup>2</sup> alapterületű rész** Használó általi, rendezvénytartási céllal történő használata tárgyában (a továbbiakban: **Keretmegállapodás**). A Keretmegállapodás tartalma a felek előtt ismert és elfogadott.

Felek megállapodtak, hogy a hosszútávú sikeres együttműködés jegyében és a Gastro Market projekt közös megvalósítása érdekében a Bérleti Szerződéseket a jelen megállapodással módosítják illetve kiegészítik az alábbiak szerint:

## I.

### A Gastro Market megvalósítása

1. Felek megállapodnak, hogy a felek közös célja az, hogy a Vásáracsarnokban megvalósítsák a Gastro Market projektet és azt sikeresen és eredményesen működtessék, amely célkitűzés megvalósításában a Felek fokozott együttműködést és egymás céljainak kölcsönös elősegítését vállalják.
2. A Vásáracsarnokban szükséges fejlesztési és kialakítási munkálatokat tartalmazó műszaki leírást (a továbbiakban: **Kialakítási Munkálatok**) Felek a jelen megállapodás 1. számú mellékleteként csatolják - mely jelen szerződésmódosítás elválaszthatatlan részét képezi -, s amelynek teljes megvalósítását és költségeinek viselését a Beruházó-bérlők vállalják azzal, hogy a Bérbeadó/Üzemeltető köteles a megvalósításhoz esetlegesen szükséges tulajdonosi hozzájárulásokat és egyéb nyilatkozatokat a Beruházó-bérlők által kért formában és tartalommal, a megjelölt határidőben rendelkezésre bocsátani.
3. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a 2. pontban rögzített vállalásra tekintettel Beruházó-bérlőt az általa fizetendő bérleti díj tekintetében a jelen megállapodás keltétől számított 6 hónap időtartamra fizetési haladék illeti meg valamennyi jelen szerződésben részletezett bérlemény vonatkozásában. Felek megállapodnak továbbá,

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. képviseli: Rókay Attila ügyvezető Üzemeltető	Andrassy 52 Bar Kft. képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető Bérlő1	PONTOONKA Group Kft. képviseli: Asztalos Lili ügyvezető Bérlő2
---	--	--

hogy minden egyéb – így a belsőépítészeti munkák, a zajszint-csökkentéssel és ellenőrzéssel, a belépők számának ellenőrzésével, a rend- és tisztaság fenntartásával kapcsolatos – beruházási költség a Beruházó-bérlőket terheli.

4. Felek megállapodnak, hogy a Kialakítási Munkálatok első üteme az 1. számú mellékletben rögzített gépészeti munkák (a továbbiakban: **Gépészet**) megvalósítása és annak átadása, amelynek határideje a Felek megállapodása alapján **2022. március 31. napja**. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó/Üzemeltető köteles egy általa kijelölt műszaki ellenőrt megbízni ezen Gépészeti munkák Beruházó-bérlők általi készre jelentését követő műszaki megvizsgálása és az 1. számú melléklet szerinti műszaki tartalom teljesítésének igazolása céljából. Felek megállapodnak és a Bérbeadó/Üzemeltető vállalja, hogy az általa kijelölt műszaki ellenőr a gépészeti munkák vonatkozásában a teljesítési igazolást jóhiszeműen és együttműködve kiállítja és aláírja, amennyiben a Beruházó-bérlők által elvégzett munkálatok megfelelnek az 1. számú mellékletben, a szakmai szabványoknak és jogszabályi előírásoknak, továbbá a Felek esetleges további megállapodásaiban foglaltaknak azzal, hogy lényeges, tényszerű és okszerű hiba, hiányában a teljesítési igazolás kiállítása nem tagadható meg.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérbeadó/Üzemeltető műszaki ellenőre a **Gépészet** műszaki átadása során hibákat, hiányosságokat észlel, úgy azt a Felek kötelesek egy közösen aláírt jegyzőkönyvben rögzíteni és kötelesek közösen megállapítani egy legalább 15 (tizenöt) napos póthatáridőt, amely alatt a Beruházó-bérlők kötelesek az esetleges hiányokat és hibákat pótolni/javítani. Amennyiben a Beruházó-bérlők a jegyzőkönyvben rögzített hiányokat, hibákat nem állítják helyre a jegyzőkönyvben rögzített határidőben sem, úgy a póthatáridő leteltét követő napon visszamenőlegesen esedékessé válik a jelen megállapodás 3. pontja szerinti időszakban ki nem számlázott valamennyi bérleti díj és a Bérbeadó/Üzemeltető jogosult azt a Bérlővel szemben érvényesíteni. Szerződészegésnek minősül, ha a Bérbeadó/Üzemeltető által megbízott műszaki ellenőr a beruházást nem igazolja a 1. számú melléklet szerinti tartalommal megvalósultnak.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Beruházó-bérlők hiánytalanul és szerződészerűen megvalósítják a gépészeti felújítást, s ezt a műszaki ellenőr leigazolja, úgy a Beruházó-bérlőt véglegesen megilleti a 3. pont szerinti fizetési haladék és a Bérbeadó/Üzemeltető azok visszamenőleges érvényesítésére semmilyen jogcímen nem jogosult.

5. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Beruházó- Bérlőket a gépészeti felújítás megvalósításában a Beruházó- Bérlők ellenőrzési körén kívül álló és előre nem látható körülmények akadályozzák vagy korlátozzák – így különösen, de nem kizárólagosan a covid-19 világjárvány és az azzal összefüggésben felmerült kormányzati és egyéb korlátozások, kijárási tilalom- és korlátozás, munkaerő- és anyag beszerzési akadály stb. – úgy a Beruházó- Bérlők az akadályoztatás tényéről és annak várható időtartamáról kötelesek a Bérbeadó/Üzemeltetőt írásban tájékoztatni, és amennyiben ezen korlátozás veszélyezteti a Gépészet 4. pont szerinti határidőre történő elvégzését, úgy a Felek kötelesek közös megegyezéssel egy új határidő kitűzésére írásbeli megállapodás formájában.

<p>Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. képviseli: Rókay Attila ügyvezető Üzemeltető</p>	<p>Andrássy 52 Bar Kft. képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető Bérlő1</p>	<p>PONTOONKA Group Kft. képviseli: Asztalos Lili ügyvezető Bérlő2</p>
--	---	---

6. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő a Gépészetén kívüli Kialakítási Munkálatok megvalósítására és a Vásárcsarnok esztétikai, belső design elemeinek elkészítésére saját belátása szerinti ütemben, de legkésőbb **2025. március 31. napjáig** köteles.
7. Felek megállapodnak, hogy a Beruházó-bérlők valamennyi bérelt üzlethelyiségre valamint a Vásárcsarnok földszintjén a közös használatú területen elhelyezkedő együttesen legfeljebb 600 m<sup>2</sup> alapterületű rész tekintetében köteles a bérleti díj fizetésén túl az üzemeltetési költségek megfizetésére.
8. Felek megállapodnak, hogy a Beruházó-bérlők kötelesek a Gastro Market megnyitására legkésőbb **2022. március 31. napjáig**.
9. Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződések szerinti bérleti időtartam annak kezdő időpontjától számítva a Bérlő által vállalt Gépészet műszaki átadásától (teljesítési igazolás dátuma), de legkésőbb **2022. március 31. napjától számított 10 (tíz) évig tart**, mely egy alkalommal további 5 (öt) évre meghosszabbítható a Bérlő egyoldalú, Bérbeadóhoz/Üzemeltetőhöz címzett írásbeli nyilatkozatával.

## II.

### Felek közötti együttműködés egyéb elemei

10. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadóval/Üzemeltetővel 3. személyekkel létrejött egyéb bérleti és használati szerződéseket a jelen megállapodás nem érinti.
- 10.1. Felek rögzítik, hogy Beruházó-bérlők jogosultak az egyes helyiségek albérletbe adására, akár a jelenlegi bérlőkkel, akár új bérlők bevonásával. A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának tulajdonában lévő piacokról szóló, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2015. (III. 31.) önkormányzati rendelete 1.§ (2) bek. alapján *„Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatát e rendelet alapján megillető tulajdonosi jogait a Képviselő-testület Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsága útján gyakorolja, kivéve azon tulajdonosi jogköröket, amelyeknek a gyakorlását magasabb szintű jogszabály a Képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe utal.”*
11. Amennyiben jelenleg érvényes és hatályos szerződéssel rendelkező bérlő és Beruházó-bérlők között megállapodás születik, úgy a Bérbeadó/Üzemeltető vállalja, hogy minden tőle elvárható segítséget megad a Beruházó-bérlők részére a szerződéses jogüggyellett kapcsolatosan. Az ezen folyamat eredményeképpen létrejövő szerződések időtartama 10 (tíz) év azzal, hogy azok egy alkalommal további 5 (öt) évre meghosszabbíthatóak a bérlő egyoldalú, bérbeadóhoz címzett írásbeli nyilatkozatával.
12. Felek rögzítik, hogy a Vásárcsarnok hagyományos piacként történő működtetését az alsó szinten 6.00 és 18.00 óra között biztosítani kell.
13. Beruházó-bérlők vállalják, hogy közreműködnek a lakossági fórumok megtartásában és lebonyolításában.

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. képviseli: Rókay Attila ügyvezető Üzemeltető	Andrassy 52 Bar Kft. képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető Bérlő1	PONTOONKA Group Kft. képviseli: Asztalos Lili ügyvezető Bérlő2
---	--	--

14. Beruházó-bérlők vállalják, hogy a Vásárcsarnok felső galériáján budapesti és vidéki top éttermek bevonásával gasztronómiai egységeket hoznak létre.
15. Felek megállapodnak, hogy a Vásárcsarnok földszintjén tematikus, több napos vagy hetes kulturális rendezvények megtartására alkalmas teret hoznak létre (pl. bor, advent, zsidó ünnepkör, bio-piac, kézműves piac, gyermekprogramok, civil színpad, stb.).
16. Felek a Vásárcsarnok előtti közterületen időszakosan szabadtéri piac rendezését vállalják ezirányú megállapodás esetén.
17. Felek megállapodnak, hogy a Vásárcsarnok földszintjén található SPAR üzletbe történő bejutást minden körülmények között biztosítani szükséges, a Beruházó-bérlők vállalják ennek megvalósítását.
18. Beruházó-bérlők vállalják a Vásárcsarnok felelősségteljes és környezettudatos üzemeltetését (pl. re-pohár használatát).
19. Beruházó-bérlők vállalják megfelelő őrző-védő szolgáltatás üzemeltetését, amely garantálja a kulturált együttélés szabályainak betartását a Vásárcsarnok területén.
20. Felek megállapodnak, hogy a „Klauzál téri Vásárcsarnok” elnevezéshez fűződő minden – írásos logó, brand – jogának fenntartása megmarad a Bérbeadónál.

### III.

#### Záró rendelkezések

21. Felek megállapodnak, hogy a szerződésekből és jelen megállapodásból eredő jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a Felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően kötelesek eljárni.
22. Felek megállapodnak és ezúton is megerősítik, hogy a Felek mind a szerződések, mind a jelen megállapodás rendes felmondás útján való megszüntetési jogát egyező akarattal kifejezetten kizárják.
23. Felek rögzítik, hogy ügyletkötési, vagy jogszerzési képességük semmilyen módon és mértékben nincs korlátozva. A Felek jelen megállapodást aláíró képviselői büntetőjogi és polgári jogi felelősségük teljességének tudatában kijelentik és szavatolják, hogy a jelen megállapodás megkötéséhez szükséges minden törvényes és szervezeti képviseleti joggal, illetve felhatalmazással, jóváhagyással rendelkeznek, amely okból a jelen megállapodás az általuk képviselt szerződő Feleket maradéktalanul jogosítja és kötelezi.
24. Amennyiben a jelen megállapodás bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán, vagy egyéb okból részben, vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen megállapodást, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész megállapodás érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen megállapodás célja hiúsul meg. Ebben

Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft. képviseli: Rókay Attila ügyvezető Üzemeltető	Andrássy 52 Bar Kft. képviseli: Kovács Zsófia Éva ügyvezető Bérlő1	PONTOONKA Group Kft. képviseli: Asztalos Lili ügyvezető Bérlő2
---	--	--

az utóbbi esetben a Felek kötelesek a legrövidebb időn belül a jelen megállapodás céljának és gazdasági hatásának megfelelő új szerződést kötni. A Felek rögzítik továbbá, hogy jelen megállapodás hatálya a szerződő Felek esetleges jogutódaira is kiterjed. E körben a Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen megállapodást érintő jogutódlás esetén a megállapodás érvényességének és hatályosságának nem feltétele, hogy a jogutód a jelen megállapodás rá vonatkozó feltételeit külön nyilatkozattal elfogadja.

25. Felek rögzítik, hogy a szerződések jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal maradnak érvényben és hatályban.

Ezen megállapodást a szerződő felek átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2021. \_

\_\_\_\_\_  
**Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.**  
 képviseli: **Rókay Attila ügyvezető**  
 Üzemeltető

\_\_\_\_\_  
**Andrássy 52 Bar Kft.**  
 képviseli: **Kovács Zsófia Éva ügyvezető**  
 Bérlet

\_\_\_\_\_  
**PONTOONKA Group Kft.**  
 képviseli: **Asztalos Lili ügyvezető**  
 Bérlet

_____ <b>Erzsébetvárosi Piacüzemeltetési Kft.</b> képviseli: <b>Rókay Attila ügyvezető</b> Üzemeltető	_____ <b>Andrássy 52 Bar Kft.</b> képviseli: <b>Kovács Zsófia Éva ügyvezető</b> Bérlet	_____ <b>PONTOONKA Group Kft.</b> képviseli: <b>Asztalos Lili ügyvezető</b> Bérlet
--	---	---