

2014 FEBR 28.

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE

Átvette: 

PJB ülés száma: 40-51/2014.

Hiv.szám: 1/22704-1/2014.

Ikt.szám: 204-641/2014

Polgármesteri Kabinet

Az ülés időpontja: 2014. február 24. *váncsis.24*

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest, XV. kerület Páskomliget u. 47. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (Számviteli Rend Kft.) bérleti díj csökkentése

Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottság!

A Tisztelt. Bizottság már tárgyalta és a PJB 623/2013.(XI.27.) számú határozatával helyt adott a Számviteli Rend Kft. képviselője, Boda Lajos bérleti díj csökkentési kérelmének. Azonban a Palota Holding Zrt. Jogi Csoportjával történt egyeztetést követően derült fény arra, hogy a bérlő jelenleg előírt bérleti díja 151.248,-Ft (131.288,-Ft. inflációval megemelt összegnek megfelelően), így a PJB határozatával csökkentett és 2013. június 1-jétől visszamenőlegesen előírt 145. 000,- Ft. nem jelent tényleges csökkentést. Minderre tekintettel kérem a T. Bizottságot, hogy ismételten tárgyalja az ügyet az új, javított javaslat alapján.

A Budapest, XV. kerület Páskomliget u. 47. sz alatti (91158/181 hrsz.) 50 m² alapterületű, külső bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség jogfolytonos bérlője 1988. augusztus 29. óta a Számviteli Rend Kft. (1156 Budapest, Páskomliget u. 47.) .

Melegkonyha nélküli vendéglátó tevékenység, borozó- italbolt tevékenység végzése céljából kapta bérbe ismételten a helyiséget 2014. december 31-ig, 131.288,-Ft/hó bérleti díjjal. Jelenleg a mindenkori infláció mértékével növelt 151.248,-Ft megfizetését írta elő a Palota Holding Zrt.

A PJB a 457/2012. (VIII.27.) sz. határozatával engedélyezte a cégvezető Boda Lajos kérelme nyomán, hogy a társaság II. kategóriájú játékgepet üzemeltessen, ill. a bérleti díjat 190.000,- Ft/hó + közüzemi díjak összegben állapította meg. A **bérleti szerződés módosításától azonban 2012. októberében elállt a bérlő, mivel a játékgepek üzemeltetése a jogszabályi környezet változása folytán nem volt lehetséges.**

Boda Lajos a Számviteli Rend Kft. képviselőre jogosult tagja írásbeli kérelmében fordult a Hivatalhoz, melyben kezdeményezte a bérleti díj csökkentését arra hivatkozva, hogy az utóbbi fél évben jelentős forgalom,- és bevételkiesése, keletkezett, és a helyiség fenntartása nehézségekbe ütközik.

A bérleti díj elmaradására részletfizetési megállapodást kötött, melyet helyi-közzel fizet.

Alapterülete: 50 m² összterületű, 3 db helyiségből álló bérlemény

Övezeti besorolás: Kiemelt I. telepszerű lakóövezet (L7)

Tervezett használati mód: III./3. Melegkonyha nélküli vendéglátó tevékenység, borozó - italbolt

Javasolt bérleti díj: **50 m² x 1.700,-Ft. = 85.000,- Ft/hó+közüzemi díjak**

A Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló **26/2003. (VI.30.)** Ök. rendelet 48. § (5) bek. alapján a helyiség bérét a Pénzügyi és Jogi Bizottság határozza meg. Döntése során figyelembe veszi az e rendelet 1. függelékében meghatározott területi besorolást, valamint az általa évente kialakított irányadó bérleti díjakat, **azzal, hogy az ott meghatározott díjtételektől eltérhet.**

Javaslom a Tisztelet Bizottságnak, hogy mivel a bérlővel a bérleti jogviszony ideje, azaz a közel 24 év alatt soha nem volt probléma, mindvégig együttműködő magatartást tanúsított, így tárgyalja meg és támogassa az előterjesztést.

Budapest, 2014. február

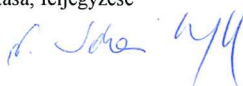
Tisztelettel:



László Tamás
polgármester

Melléklet : PJB 623/2013. (XI.23.) számú határozata
Kérelem, érvényes bérleti szerződés másolata,
részletfizetési megállapodás, PH Zrt. egyéni összesítő kimutatása, feljegyzése

Témafelelős: Polgármesteri kabinet



Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt,

hogy a **623/2013.(XI.27.) számú határozatát visszavonja és**

a 1156 Budapest, Páskomliget u. 47.szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének, a Számviteli Rend Kft. kérelme alapján a helyiség bérleti díját 2013. június 1-jétől módosítja és 85.000,- Ft/hó+közüzemi díjak összegben állapítja meg.

A bérleti jogviszony időtartama a továbbiakban megegyezik az érvényes bérleti szerződéssel, mely 2014. december 31-ig tart.

Felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot a határozatnak megfelelően adja ki.

Határidő. 30 nap

Felelős polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

Hivatkozás: A Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 26/2003. (VI.30.) sz. ök. rendelet 48. § (5) alapján



51219/2013

2. **Előterjesztés a Budapest XV. kerület Páskomliget utca 47. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség (Számviteli Rend Kft.) bérleti díj csökkentéséről**
(Ikt.sz. 1/61-371/2013. sz. anyag)

PJB 623/2013. (XI. 27.) számú határozat

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **úgy dönt**, hogy a 1156 Budapest, Páskomliget utca 47. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérlőjének, a Számviteli Rend Kft. kérelme alapján a helyiség **bérleti díját** 2013. június 1-jétől

III/3. melegkonyha nélküli vendéglátó tevékenység, borozó-italbolt tevékenység végzése céljából 50 m² X 2.900,- Ft = **145.000,- Ft / hó + közüzemi díjak összegben állapítja meg.**
A bérleti jogviszony időtartama a továbbiakban megegyezik az érvényes bérleti szerződés szerintivel 2014. december 31-éig tart.

Felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot a határozatnak megfelelően adja ki.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap

(Jogsabályi hivatkozás: 26/2003. (VI.30.) önkormányzati rendelet 48. § (5), 58. § (2))

(Szavazati arány: 3 igen szavazat, 0 ellenszavazat, 1 tartózkodás)

3. **Előterjesztés a Budapest Főváros XV. kerület 80134 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról**
(Ikt.sz. 1/61-372/2013. sz. anyag)

PJB 624/2013. (XI. 27.) számú határozat

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **úgy dönt**, megvásárolja az Istvántelki vasútállomáshoz kapcsolódó terület rendezése érdekében a Budapest XV. ker. 80134 hrsz-ú ingatlan - **Zsilla András** (Budapest, 1970. október 17., anyja leánykori neve: Tóth Ágnes, 1154 Budapest, Nádastó u. 14. szám alatti lakos, mint eladó) - 1693/5640 tulajdoni hányadából **1000/5640** tulajdoni hányadnak megfelelő **1000 m²** alapterületű területet, a kialakított **17.000 eFt-os vételáron**. A vételárhoz **szükséges forrást** a 2013. évi költségvetés 7. melléklete az Istvántelek, telekvásárlás soron (bruttó 16.000 eFt-ot), valamint a 2013. évi költségvetés II. sz. módosítása a 7. melléklete (1.000 eFt-ot a fejlesztési célokra a Városgazdálkodás feladatai között) tartalmazza. A telekvásárlás feltétele, hogy az adásvétel tárgyát képező 1000 m² alapterületű telekrész természetben meghatározott használatára a tulajdonostársak között megállapodás jön létre.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. december 31.

(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 25.§. (3) a), (5), 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) j))

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

PJB 625/2013. (XI. 27.) számú határozat

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **felhatalmazza** a polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés és a használati megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 30 nap (szerződéskötésre)

(Jogsabályi hivatkozás: 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 25.§. (3) a), (5), 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) j))

(Szavazati arány: 4 igen szavazat, egyhangú)

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2013 DEC 11

51219 Iktatóhely: 1 5
.....főszám -alszám
Mellékletek száma:
Érk. irat és mell. lapszáma:1.....

- 1 -

Tisztelt Bp. XV. ker. Önkormányzat Tulajdonosi
Kabinet!

Azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz a Számviteli
Rend KFT. nevében, hogy a váll. gazdasági helyzetre
való tekintettel szeretnénk kérni a bérleti díj csökkenté-
sét, amely most 143.092 Ft-ról megemelték
151.248 Ft-ra !!! (százötvenegyszeres - kétszázszázegyvenyolc Ft)

1995. március óta vagyunk a Bp. XV. ker. Páskovliget u.
47. sz. bérleti, II. kategóriájú játékgép kezdettől volt,
hogy ki tudja felmérni a 2006 óta deplájára
emelt bérleti díjat, ami számunkra igen magas.
A közüzemi díjakat, főleg a Főtv által megítélt
fűtési díjat is. Sajnos az üzlethelyiség hőmérséklete
a fűtési rendszerben nem megfelelő (hideg!)

Jogszabályi változás miatt 2011. nov. 01-én a játékgép
adóját drasztikusan megemelték, így egyre ke-
vesebb lett a bevételeink.

2012. jún. hónapban a játékgép közös üzemeltetésére
engedélyt kértünk az Önkormányzattól, amit rept.
hónapban kaptunk meg.

2012. okt. 02-án törvényi változás miatt, már nem
lehetett összebe helyezni!

A játékgép nélküli hónapokban, vendégek elmaradtak,
legalább kb. 40%-50%-os forgalom csökkenés.
Tapasztalható volt, illetve előkampós tiltakozás is.

Biztosan és vértelen a szerver alapú gépek
beindítását, ami szintén nem valószínű hogy!

Felő, hogy a vállalkozás teljesén ellehetetlenül,
ilyen nehéz gazdasági helyzetben.

Szeretném továbbra is együttműködni Önökkel,
elkez kijűk a Tulajdonosi Kabinet megértesét és a
béreltidőj méltányos csökkentését!

Ez az egy üzlet működik kétőnk számára!

2012. okt. 08.-án beadott kérelmüket elutasították
2012. okt. 26.-án. Azóta a helyset csak rosszabo-
dott. (Beadat üzletet, csökkenő forgalom, szinte
lehetetlen helyset el állítja a vállalkozókat,
többek között miunket is!)

Köszönetel és tisztelettel:

SZÁMVITELI REND
Szolgáltató Kft.
1156 Bp., Páskomliget u. 47.
Adóig. sz.: 10368169-2-42

Boobu Lajos (Tag)

ügyvezető:

Kim János

417-53-37

(Boruló)

Bp. 2013. máj. 10.

Helyiségbérleti szerződés

(egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozattal együtt érvényes)

amely egyrészről a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., adószáma: 15515005-2-42), mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos**) és bérbeadó nevében eljáró

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.**
székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
cégjegyzékszám: 01-10-041768
képviseli: Pálfi Istvánné gazdasági igazgató és
Ambrus János műszaki főmérnök
bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
adószám: 10706996-2-42

továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről a

- **SZÁMVITELI REND Könyvvézetési, Könyvszakértői és Szolgáltató Kft.**
cég rövidített megnevezése: SZÁMVITELI REND Kft.
székhelye: 1156 Budapest, Páskomliget u. 47.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-065154
Képviseli: Boda Lajos ügyvezető (1156 Bp. Ecsedháza u. 20.)
Kiss János ügyvezető (1161 Bp. Tordai u. 8.)
Bankszámlaszám: 65200146-10014035 Nagykáta és Vidéke Tak. Szöv.
Adószám: 10368169-2-01
Működési engedély: 352/1997

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(Bérbeadó és Bérlő együtt: **Szerződő felek**) között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

A **Bérlő** a helyiséget a **Tulajdonos 320/88 számú, 1988.06.27.** napján kelt határozata, valamint az **1988.08.29.-én** aláírt bérleti szerződés alapján használja. A bérleti szerződés többször módosításra került. A **2004.02.19.** napján aláírt, határozott idejű bérleti szerződés alapján a bérleti jogviszony **2008.12.31.** napján lejár.

1.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Budapest XV., Páskomliget u. 47.** szám alatti helyiség bérbevételére a **Bérlő** a Tulajdonoshoz kérelmet nyújtott be. A helyiség bérbeadását meghosszabbította – a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyonkezelési és Közbeszerzési Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 26/2003. (VI. 30.) sz. önkormányzati rendelet 47.§ (3) és a 48.§ (2) valamint (5) bek.), alapján hozott 201/2008. számú határozatával engedélyezte.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a **75603/2/2008.** számú, 2008. szeptember 09. napján kelt Tulajdonosi hozzájárulás alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 91158/181. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,
természetben a

Budapest XV., Páskomliget u. 47. szám alatti ingatlan földszintjén lévő

Szerződés száma:

Kezelő neve: Farkas András

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

50 nm összterületű

3 db helyiségből álló **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény)

a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet szerinti móddal jelölt **melegkonyha nélküli vendéglátó tevékenység végzése céljára.**

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonost illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A Bérbeadó a bérbeadás tekintetében a Tulajdonos megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a Tulajdonos jogosult.

3.

A hivatkozott rendelet szerint a bérlemény övezeti besorolása: **Kiemelt I.**

A bérleti jogviszony kezdete:

2009.január 1-től

A bérleti jogviszony időtartama:

2014.december 31-ig

Bérleti díj:

131.288,- Ft/hó

azaz: Egyszázharmincegyezer-kettőszáznyolcvannyolc forint/hó

A bérleti díj fizetésének kezdete:

folymatos

Víz-csat. díja: (változó)

Főv. Vízművek felé fiz.

Szemétszáll. díja: (változó)

Főv. Közterület-fenntartó Rt. felé fiz.

Áramdíj: (változó)

ELMÜ Nyrt. felé fizetendő

Fűtés díja:(változó)

FŐTÁV Zrt. felé fizetendő

A **Bérlő** a fenti összegek – esedékességkor történő - fizetését vállalja.

4.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie. A bérleti díj áfá-t nem tartalmaz.

5.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által – a Tulajdonos nevében - kiállított számla alapján. A havi bérleti díjon felül felszámított összegeket a **Bérlő** a **Bérbeadó** számlája alapján, az abban meghatározott fizetési határidőig köteles megfizetni. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlők** ismételt bérbeadás miatt, a bérleti díjat folyamatosan kötelesek fizetni, az esetleges visszamenőleges hátralékok megfizetéséért kötelezettséget vállalnak.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Szerződés száma:

Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

7.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

8.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj, majd a legrégebbi közüzemi díj tartozásra számolja el.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért az átadás – átvételi eljárásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személyek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

11.

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrés kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.

12.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a 1. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként v. telephelyként bejelentéséhez a **Tulajdonos** – határozattal hozott - előzetes írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Tulajdonos** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el.

13.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül megköti valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, a FÖTÁV Zrt-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. A **Szerződő felek** a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a FÖTÁV Nyrt felé megállapodást és együttes kérelmet írnak alá, amelyet a **Bérlő** a szolgáltatási szerződés megkötésekor köteles a szolgáltatónak átadni. A megállapodás és együttes kérelem a jelen bérleti szerződés melléklete.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

14.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a 1990.05.14-én megkötött szerződés előtt igénybevételi díjat nem fizetett.

15.

A bérletszerződés megkötésének feltétele a Palota Holding Zrt. házipénztárába óvadék jogcímén történő 393.864.- Ft (azaz: Háromszázkilencvenháromezer nyolcszáz hatvannégy forint) 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg befizetése.

A **Bérbeadó** az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártalanításra, valamint ezek kamataira szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

16.

A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban - mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A **Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalalmát vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (tulajdonos) és a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 1. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

17.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

18.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

Páskomliget u. 47.

PALOTA HOLDING ZRT.
1136 Budapest, Szarvaskút u. 4-6.
INGATLAN-GAZDÁLKODÓ TÁRSASÁG

4. oldal, összesen: 8

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§.ában foglaltakról
- i./ a **Tulajdonos** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.
- j./ a **Bérlő** a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a cégnyilvántartásból törölni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett önkormányzati tulajdonú ingatlant, ezt a **Bérbeadó** felé igazolni

19.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

20.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Tulajdonos** - előzetes hozzájárulása esetén - a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség a **Bérlőt** terheli.

21.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhezvettnek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jellel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5./ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

22.

A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csőd eljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

23.

A bérleti jogviszony a 3.) pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a Felek azt csak a **Tulajdonos** jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

24.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

25.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

26.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.

- m./ Az épület homlokzatán az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- n./ A székhelyében vagy képviseletében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

27.

A bérleti jogviszony egyebekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

28.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvevél és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a bérleményt, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

29.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a bérlő köteles azt töröltetni.

30.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

31.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

32.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

33.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei megerősítésére közjegyző előtt egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot fog aláírni. Ez alapján nemteljesítés esetén közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejáratának, különösen a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

Szerződés száma:

Kezelő neve: Farkas András

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a **Bérlőt** terhelik.

34.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az igénybevételi díjat a **Tulajdonosnak**, az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a **Bérbeadó** által megjelölt közjegyzőnél az egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot aláírta. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírásától számított 8 napon belül nem írja alá, a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglaltaktól – minden megtérítési kötelezettség nélkül – elállhat.


35.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

36.

Jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

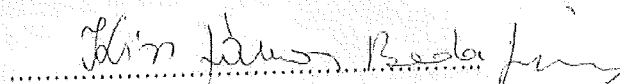
Kelt: Budapest, 2008. ... 11. 21

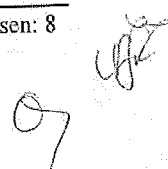

.....
Bérbeadó képviselője

Ambrus János
műszaki főmérnök

Pálfi Istvánné
üzemeltetési igazgató




.....
Bérlő képviselője



MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről

Palota Holding Zrt. /1156., Budapest XV., Száraznád u.4-6./, mint a **bérbeadó**, Bp. XV .ker. Önkormányzat megbízottja, képviseli: **Dr. Kiss Gyula** vezérigazgató,

másrészről

Számviteli Rend. Könyv. Kft. nevében eljár **Boda Lajos** (szül.: Budapest, 1953.02.17.; anyja neve: Barabás Vilma) továbbiakban **adós** között mai napon az alábbi feltételekkel:

1.) Adós bérlője a 1156 Budapest, Páskomliget u. 47. fsz/1. szám alatti helyiségnek.

Az adós elismeri, hogy a fenti cím alatti helyiségbérlet hátralék címén 2013.05.08-ig 318.808,-Ft tőketartozása, 4.819,-Ft kamattartozása, azaz **összesen 323.627,-Ft** hátraléka áll fenn.

2.) Az adós a Palota Holding Zrt. házi pénztárába 120.000,-Ft-ot megfizetett.

3.) Az adós vállalja, hogy az így fennmaradt 203.627,-Ft-os tartozását 12 havi részletben havi 16.970,-Ft-os részletekben megfizeti. A következő 16.970,-Ft-os részlet esedékessége 2013. május 15., a további részletek esedékessége a mindenkor tárgyhó 15. napja

4.) Az adós kijelenti, hogy a fenti részletfizetésre kötelezettséget vállal.

5.) A bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy az adós a fenti 203.627,-Ft-ot részletekben megfizesse.

6.) A bérbeadó felhívja az adós figyelmét, hogy a fenti hátralék egy részletének, illetve a havi használati díj megfizetésének elmaradása esetén a fennmaradó teljes tartozás egy összegben esedékessé válik, és a helyiség kiürítésére peres eljárást indítunk.

7.) Jelen szerződés egy (1) számozott oldalból áll és öt (5) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amit a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Kelt: Budapest, 2013.05.08.

.....
a bérbeadó
képviselésében



.....
adós

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./ Szalabir János
Bp. 106 Száraznád u. 4-6.

2./ Kerkes Zsolt
1156 Bp. Száraznád u. 4-6.

Kapják: Adós

- Gazdasági osztály

- Jogi Iroda

- Bp. Főváros XV. ker. Önkormányzat

- IKI

E g y é n i ö s s z e s í t ő k i m ű t a t á s

Kód /s	Név	Cím												összes
		induló	január	február	március	április	május	június	július	auguszt.	szept.	október	november	
- 2012 -														
Előir.		137721	137721	153834	143092	143092	143092	143092	143092	143092	143092	143092	143092	1717104
Befiz.		137721	137721	153834	143092	143092	143092	143092	0	143092	143092	287092	0	1574920
Egyen.	0	0	0	0	0	0	0	0	143092	143092	143092	-908	142184	
Kamat		0	0	0	0	0	0	0	417	1252	835	415	827	
- 2013 -														
Előir.		143092	143092	167560	151248	151248	151248	151248	151248	151248	151248	151248		1663728
Befiz.		142184	143092	143092	0	137000	169000	167000	150000	117000	77000	0		1245368
Egyen.	142184	143092	143092	167560	318808	333056	315304	299552	300800	335048	409296	560544		
Kamat		1510	2196	2940	4105	5667	7220	8309	9372	10498	11816	13533		



Ingyenkezelési Osztály
Ügyintéző: Gyné Pap Erika

Feljegyzés

Pálfi Istvánné
Gazdasági Igazgató Asszony részére

Tárgy: XV., Páskomliget u. 47. Számviteli Rend Kft – óvadék jóváírás

Tisztelt Gazdasági Igazgató Asszony!

Kérjük, a Számviteli Rend Kft – 2012.09.28.-án – által a Páskomliget u. 47. számú üzlethelyiségre óvadék kiegészítés jogcímen befizetett 176.136 Ft óvadékot a házipénztárból visszafizetni szíveskedjen.

A bérlő kérelmet nyújtott be a Tulajdonoshoz, játékgép üzemeltetésre. A Tulajdonos ezt a nyilatkozatával jóváhagyta és az üzlet bérleti díját 190.000.- / hó összegre emelte. Ez alapján az előzőekben befizetett óvadék összeget a bérlő 176.136 Ft-tal egészítette ki.

A törvényi változások miatt, a bérlő nem kíván élni a módosítással és kéri az eredeti állapot visszaállítását. (melléklet a bérlő kérelme)

A fentiek alapján, kérjük a visszafizetést engedélyezni szíveskedjék!

Budapest, 2012. október 4.

Tisztelettel:


Zsiska Zoltánné
Ingatlankezelési
osztályvezető

átvett 2012.10.04. 