

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI
ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**



PJB ülés száma: *49-121/2014*
Ikt.szám: *204-111/2014*
Az ülés időpontja: 2014. július

Hiv.szám: 1/48620/2014.
Polgármesteri Kabinet

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest XV. kerület Pestújhelyi út 9. fszt. 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség Pallag Péter egyéni vállalkozó (vállalkozói igazolványszáma: EV-250335, 1158 Budapest, Pestújhelyi út 15.) részére raktározás céljából történő bérbeadásáról

Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottság!

A Budapest XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, a Budapest, XV. ker. *Pestújhelyi út 9. fszt. 1.* szám alatti 82894/A-5 hrsz-on nyilvántartott, 29 m² alapterületű (1 db helyiségből álló) - Pestújhely csendes, családi házas övezetében található - bérleményt Pallag Péter 1985. szeptember 2. óta bérlő folyamatosan műhelyként. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, víz és mellékhelyiség nincs a bérleményben. A bérleti jogviszony 2014. március 31-én járt le, a helyiséget eddig üvegezési tevékenységre használta a bérlő. 2014. március 12-én benyújtott kérelmében arról tájékoztatott Pallag Péter, hogy az üveges műhelyét új telephelyre tette át, azonban a tárgyi bérleményt továbbra is meg szeretné tartani, azonban már csak raktárként, és minderre tekintettel kéri a bérleti díj 500-600,- Ft-ban történő megállapítását. A kérelemhez csatolta a Palota Holding Zrt. nullás igazolását.

Alapterülete: 29 m² összterületű 1 db helyiségből álló bérlemény
Övezeti besorolás: Kiemelt I.
Tervezett használati mód: **IV. egyéb IV./1. Tároló, raktár, óvóhely**

	<i>Bérleti díj mértéke Ft/ m²</i>	<i>Havonta fizetendő bérleti díj (Ft/hó + közüzemi díjak)</i>
<i>Javasolt bérleti díj</i>	800,-	23.200,-
<i>Kérelmező által javasolt bérleti díj</i>	500,-	14.500,-
<i>Kérelmező által javasolt bérleti díj</i>	600,-	17.400,-

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 47. § (3) d) pontja alapján pályázaton kívül történik a helyiség bérbeadása, ha az alól a polgármester javaslatára a PJB felmentést adott.

A rendelet 47. § (4) bek. értelmében pályázaton kívüli bérbeadásról a polgármester javaslatára a PJB dönt.

A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb öt év, de a felek ettől rövidebb időtartamban is megállapodhatnak. Határozatlan, illetve öt évnél hosszabb határozott idejű szerződést csak a képviselő-testület engedélyezhet.

A fenti rendelet 48. § (5) bekezdése alapján a helyiség bérét a PJB 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 Tisztelt Bizottságnak, hogy a mielőbbi hasznosíthatóság érdekében a helyiséget pályázaton kívül adjuk bérebe és kérem az előterjesztés megtárgyalását!

Budapest, 2014. június „.....”.

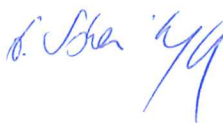
Tisztelettel:



László Tamás
polgármester

Melléklet: kérelem, tulajdoni lap, alaprajz, nullás igazolás, bérleti szerződés

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet



Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy

a polgármester javaslatára felmentést ad a pályázati kiírás alól és a Budapest XV., **Pestújhelyi út 9. fszt. 1. szám alatti nem lakás céljára szolgáló 29 m² alapterületű helyiséget Pallag Péter egyéni vállalkozó** (1158 Budapest, Pestújhelyi út 15.) részére raktár céljából a szerződés megkötésétől számított 5 év határozott időtartamra bérbeadja.

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díját az alábbi A) vagy B) vagy C) pont szerinti összegben állapítja meg.

	<i>Bérleti díj mértéke Ft/ m²</i>	<i>Havonta fizetendő bérleti díj (Ft/hó + közüzemi díjak)</i>
<i>A)</i>	800,-	23.200,-
<i>B)</i>	500,-	14.500,-
<i>C)</i>	600,-	17.400,-

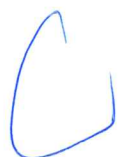
Felkéri a polgármestert, hogy a tulajdonosi nyilatkozatot a határozatnak megfelelően adja ki.

Határidő: 30 nap (szerződéskötésre)

Felelős: polgármester

Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges:

Hivatkozás: a Budapest Főváros XV. ker. Önkormányzat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet 47. § (3) d) és (4) valamint a 48. §(5) bekezdése alapján



XV.ker Önkormányzat Helységgazdálkodási Osztály

Kérelem átminősítésre

Alulírott Pallag Péter /lakcím: Pestújhelyi út 15. c./ az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz

A Pestújhelyi út 98. c. alatti üveges műhely bérleti szerződése ez év március 23.-án lejár.

Kérésem, hogy szíveskedjenek raktárnak átminősíteni. A helyiség a mai követelményeknek nem felel meg, üveges munkavégzésre nem alkalmas:

- A kötelező szociális helyiségek kialakítása lehetetlen
- Az autó üvegezést beállítás hiányában nem tudom végezni

A fent okok miatt új telephelyre költöztem: XVI. Újszász utca 46/b. A telephely 75 m²-es fedett, szociális helyiségekkel ellátott. Bérleti díja 45000 Ft/hó.

A Pestújhelyi úti helyiséget szeretném raktár céljára megtartani, tovább bérelni.

A bérleti díj meghatározásánál kérem, szíveskedjen a fentiek figyelembe vételével új árat kb. 500-600Ft/m² körüli árat kialakítani, amennyiben ez lehetséges.

Köszönöm megértésüket és várom részemre kedvező válaszukat.

Budapest 2014 március 12.

Pallag Péter

Pallag Péter
Auto-Építő üveges
a sz. 46787932-2-12
1156. Bp. Pestújhelyi út 9.

Budapest Főváros XV. kerületi
Polgármesteri Hivatal
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

2014 MÁRC 13.

Iktatóhely:
főszám:
Mellékletek száma:
Érk. irat és mell. lapszáma:



Palota Holding ZRt.
Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Központi hívószámok: 414-7100
414-7128
Fax: 414-7129

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Dátum: 2014. 03. 05.

Előadó: *Bazdiósné*

Név: *Pallag Péter*

Tárgy: **Igazolás**

1158 Budapest,
Pestújhelyi u. *9* sz.

Kérésére igazoljuk, hogy a Budapest, XV. kerület *Pestújhelyi* utca *9* szám alatti bérleményre a teljes bérleti díjat befizette, tartozása nincs.

Bérleti díját 20. *14.* *február* *28* -ig rendezte.

Bazdiósné

2014.03.05.

Bazdiósné
Pénzügyi és számviteli Osztály

PALOTA HOLDING ZRT.
1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
HELYISÉGBERLETI DÍJANALÍZIS
KÖNYVELÉS

Eredetileg megkezdett kitételek

2014. 03. 05.

Helyiségbérleti szerződés

(egyoldalú kötelezettségvállaló 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 Vagyongazdálkodó 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

- **Pallag Péter**
Lakcím: 1158 Budapest, Pestújhelyi u. 15.
Vállalkozói igazolvány: EV-250335
Vállalkozói adószám: 40387932-2-42
Bankszámlaszám: 11715007-20373023
Működési engedély: 32/80

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

1.
Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** az ingatlant az 2003. március 23. napján kelt határozott időre kötött bérleti szerződés alapján használta.

Az időközi jogszabályi változásokra tekintettel szerződő felek a Bp. XV., Pestújhelyi u. 9. szám alatti, 29 nm alapterületű helyiségre a **Tulajdonos 26/2003. (VI. 30.)** és a **38/2003. (XII. 1.) sz. rendelet**, valamint a 2004. január 1-jén megkötött bérleti szerződés alapján a szerződés időtartamát – közös megegyezéssel – 5 éves határozott időtartamra módosították. Ezen bérleti jogviszony 2008.12.31-én lejárt, a jogviszony meghosszabbítása ügyében a **Bérlő** a tulajdonoshoz kérelmet nyújtott be.

A helyiség bérbeadását a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közbeszerzési Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.) sz. önkormányzati rendelet 47.§ (3) a)**, valamint a **48.§ (2) és (5) bek.** alapján hozott **77/2009. (III.12.) számú határozatával** engedélyezte.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a **3067/2/2009. számú, 2009. március 30. napján kelt Tulajdonosi hozzájárulás** alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 82894/A-5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a
Budapest XV. Pestújhelyi u. 9. szám alatt megtalálható

29 nm összterületű

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

a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet szerinti **II/2.** használati móddal jelölt **üveges műhely** 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. április 1-jétől

A bérleti jogviszony időtartama: 2014. március 31-ig

Bérleti díj: 34.800.- Ft/hó
azaz: harmincnégyezer-nyolcszáz forint/hó

A bérleti díj fizetésének kezdete: folyamatos

Víz-csat. díja: (változó) Szolgáltató felé fizetendő

Áramdíj ELMÜ Nyrt. felé fizetendő

Szemétszállítás. díja: Főv. Közterület Fenntartó felé fizetendő

Fűtés: Szolgáltató 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 **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 **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.

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

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díját mivel birtokon belül van.

8. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti 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, tartozásra számolja el.
9. A **Bérlő** a bérleményt az 1. pontban leírtak alapján birtokába tartja, ezért birtokba adásra 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** tűrési 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 és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja.
- 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 **Bérlő** vállalja, hogy **Bérbeadó** házipénztárába 104.400,- Ft (azaz: egyszáznegyezer-négyszáz forint összegű) háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizet be
- 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

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**.

15. A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, 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** nyugalmát 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 nyugalmát 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.

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

17.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- 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, emyőszerkezet, 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 Bérelő a bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a cégnyilvántartásból töröltetni a székhelyként illetve telephelyként bejelentett önkormányzati tulajdonú ingatlant, ezt a Bérbeadó felé igazolni

18.

A Bérelő 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 Bérelő kötelessége.

A Bérelő 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 Bérelő értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A Bérelő ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a Bérbeadó ehhez előzőleg hozzájárult.

19.

A Bérelő 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 Bérelőt terheli.

20.

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

Az értesítéseket a Szerződő Feleknek a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a Bérelő a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a Bérbeadónak nem jelenti be, a Bérbeadó által az utolsó ismert címre küldött leveleket a Bérelő által kézhez vettnek 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” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

21.

A Bérelő a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a Bérbeadónak, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

22.

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

23.

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.

24.

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

25.

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 késedelemben 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, illetve a felújítás kezdeményezését.
- 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 **Bérbeadó** 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 károkra, 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 képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbíróshoz 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** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

26.

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

Pallag P.



15024 HUNGÁRIA ZRT
1156 Budapest, Széchenyi u. 1-6.
INGATLANKEZELÉSI OSZTÁLY
2

27.

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 helységleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától 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.

28.

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.

29.

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.

30.

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.

31.

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.

32.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei megerősítésére közjegyző előtt egyoldalú tartozás elismerő nyilatkozatot fog aláírni. Ez alapján nem teljesítés 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 nem peres eljáráshoz erre szükség van.

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.

33.

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.

34.

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

35.

Jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Su

PALOTA HOLDING ZRT
1156 Budapest, Szarazmari út 115
INGATLANKEZELÉSI ÉS VAGYONKEZELÉSI

Kelt: Budapest, 2009.április 22.....

Ambrus János
Bérbeadó képviselője

Ambrus János
műszaki főmérnök

Pálfi Istvánné
gazdasági igazgató

Pallag Péter
Bérlő képviselője

Pallag Péter
Autó-Építlet üveges
a.sz.: 40387932-2-42
1158 Bp. Pestújhelyi út 9.

u

u