

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER



PJB ülészsám: 49 - 17 / 2014.
PJB ikt. szám: 204 - 278 / 2014.
Ülés időpontja: 2014. október 06..

Előterjesztés

**a Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. sz. alatti társasház földszintjén lévő
91158/97/A/74 hrsz. alatti ingatlan bérbeadásáról**

Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottság!

A „Zsókavár utcai akcióterület III.ütemű fejlesztése szociális célú városrehabilitáció témában” című projekt megvalósítása (önkormányzati érdek) érdekében a SZIRT INVEST Kft. által működtetett ún. Zsókavár Gyógyszertárnak ki kell költöznie a korábban bérelt helyiségeiből, az Önkormányzat pedig a tulajdonában állott, XV. kerület Páskomliget utca 2. (91158/138/A/72 hrsz.) alatti ingatlanát elcserélte a XV. kerület Zsókavár utca 28.(91158/97/A/74 hrsz.) alatti ingatlanra. Ez utóbbi ingatlan alkalmas arra, hogy a gyógyszertár a továbbiakban abban működjék.

Az érintett ingatlan 112 m² nagyságú helyiségcsoport, amelyet –kedvező döntés esetén - a SZIRT INVEST Kft. mint bérlő a saját költségén alakít ki gyógyszertári tevékenység végzésére.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet 47.§ (3) bekezdés d) pontja lehetőséget biztosít arra, hogy a polgármester javaslatára a Tisztelt Bizottság felmentést adjon az ingatlan pályáztatása alól.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az egészségügyi ellátás körébe tartozó lakossági igényt elégítene ki, javaslom a felmentés megadását.

A hivatkozott rendelet 48.§ (1) bekezdése szerint a bérbeadás feltétele, hogy a bérlő -az a) pont alapján – egy havi bérleti díjnak megfelelő összeget igénybevételei díj jogcímén, -a b) pont alapján – három havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén a bérbeadónak előre befizet. Ha önkormányzati érdekből történik az üres helyiség bérbeadása korábban bérelt adott más helyiség helyett, akkor az igénybevételei díjat nem kell megfizetni


A 48.§ (5) bekezdése szerint 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.

Az ingatlan alapterülete: 112 m²
Övezeti besorolás: Kiemelt I.
Használati mód: közforgalmú gyógyszertár

A javasolt bérleti díj: 3.000.-Ft/m²/hó, 112x3.000.-Ft= 336.000.-Ft/hó + közüzemi díjak.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Pénzügyi és Jogi Bizottságot, hogy adjon felmentést az ingatlan pályáztatása alól és a határozati javaslatok szerint döntsön a bérbeadásról.

Budapest, 2014. október 1.


László Tamás
polgármester

Mellékletek:

bérleti szerződés, tulajdoni lap

Témafelelős: Polgármesteri kabinet

.....

Határozati javaslatok

A Pénzügyi és Jogi Bizottság **úgy dönt**, hogy

1. a polgármester javaslatára felmentést ad a Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. sz.(91158/97/A/74. hrsz.) alatti 112 m² nagyságú ingatlan pályázatása alól

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október „ 6. „ (a döntés napja)

2. a Budapest, XV. kerület Zsókavár utca 28. (91158/97/A/74 hrsz.) alatti **112 m² nagyságú ingatlant** 2014. október 1-től 2019. szeptember 30-ig, határozott 5 éves időtartamra, 3.000.- Ft/m²/hó bérleti díj + közüzemi költségek megfizetése mellett, 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék előzetes befizetésével **bérbe adja a SZIRT INVEST Kft.** részére

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október „ 6.„ (a döntés napja)

3. a bérleti szerződés megkötésének a feltétele, hogy a Zsókavár utca 28. (91158/97/A/74. hrsz.) alatti ingatlanra az Önkormányzat tulajdonjoga bejegyzést nyer.

Felelős: polgármester

Határidő: 2014. október 6.

(Jogsabályi hivatkozás: A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ökr., 47. § (3d) és (4), valamint a 48. § (1), és (5) bek alapján

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Szármí Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/261513/2014

2014.10.01

BUDAPEST XV.KER.

Belterület 91158/97/A/74 helyrajzi szám

1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 28. földszint.

Szélggy: 109054/ 2014.09.11

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, BUDAPEST FŐVÁROS KV.KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT 1153 BUDAPEST KV.KER. Bocskai utca 1-3.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	szemléi hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség Bejegyző határozat: 102335/4/2012/12.07.19	112	0 0	112/6167	Társasági

2. bejegyző határozat: 183561/1993/1993.08.25

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 102335/4/2012/12.07.19

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: PALOTAI PAJTÁS KFT.

cím: 1157 BUDAPEST XV.KER. Zsókvár utca 59. VIII/34.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 105980/2/2012/12.08.02

Önálló zálogjog 9 270 000 FT, azaz kilencmillió-kétszázhetvenezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: CARION INGATLANFINANSZÍROZÁSI CENTRUM ZRT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Bécsi út 25.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 105980/2/2012/12.08.02

Önálló zálogjog 9 270 000 FT, azaz kilencmillió-kétszázhetvenezer FT és járulékai erejéig.

jogosult:

név: CARION INGATLANFINANSZÍROZÁSI CENTRUM ZRT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Bécsi út 25.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 105980/2/2012/12.08.02

Vételi jog 2017.07.18-ig

jogosult:

név: CARION INGATLANFINANSZÍROZÁSI CENTRUM ZRT.

cím: 1023 BUDAPEST II.KER. Bécsi út 25.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 65492/2/2014/14.03.10

Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem elutasítása

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV.KER.ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1153 BUDAPEST KV.KER. Bocskai utca 1-3.

Helytáta a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti 2. Számai Földhivatal
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 8000004/261513/2014

2014.10.01

BUDAPEST XV. KER.

Belterület 91158/97/A/74 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H.I.R.É.S.Z.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 65482/2/2014/14.03.10

Elutasítás

Önálló zálogjog törlés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1153 BUDAPEST KV.KER Bocskai utca 1-3

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 65482/2/2014/14.03.10

Elutasítás

elidegenítési és terhelési tilalom törlés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1153 BUDAPEST KV.KER Bocskai utca 1-3

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 65482/2/2014/14.03.10

Elutasítás

vételi jog törlés iránti kérelem elutasítása.

jogosult:

név: BUDAPEST FŐVÁROS KV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT

cím : 1153 BUDAPEST KV.KER Bocskai utca 1-3

Ez a tulajdoni lap közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából
került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

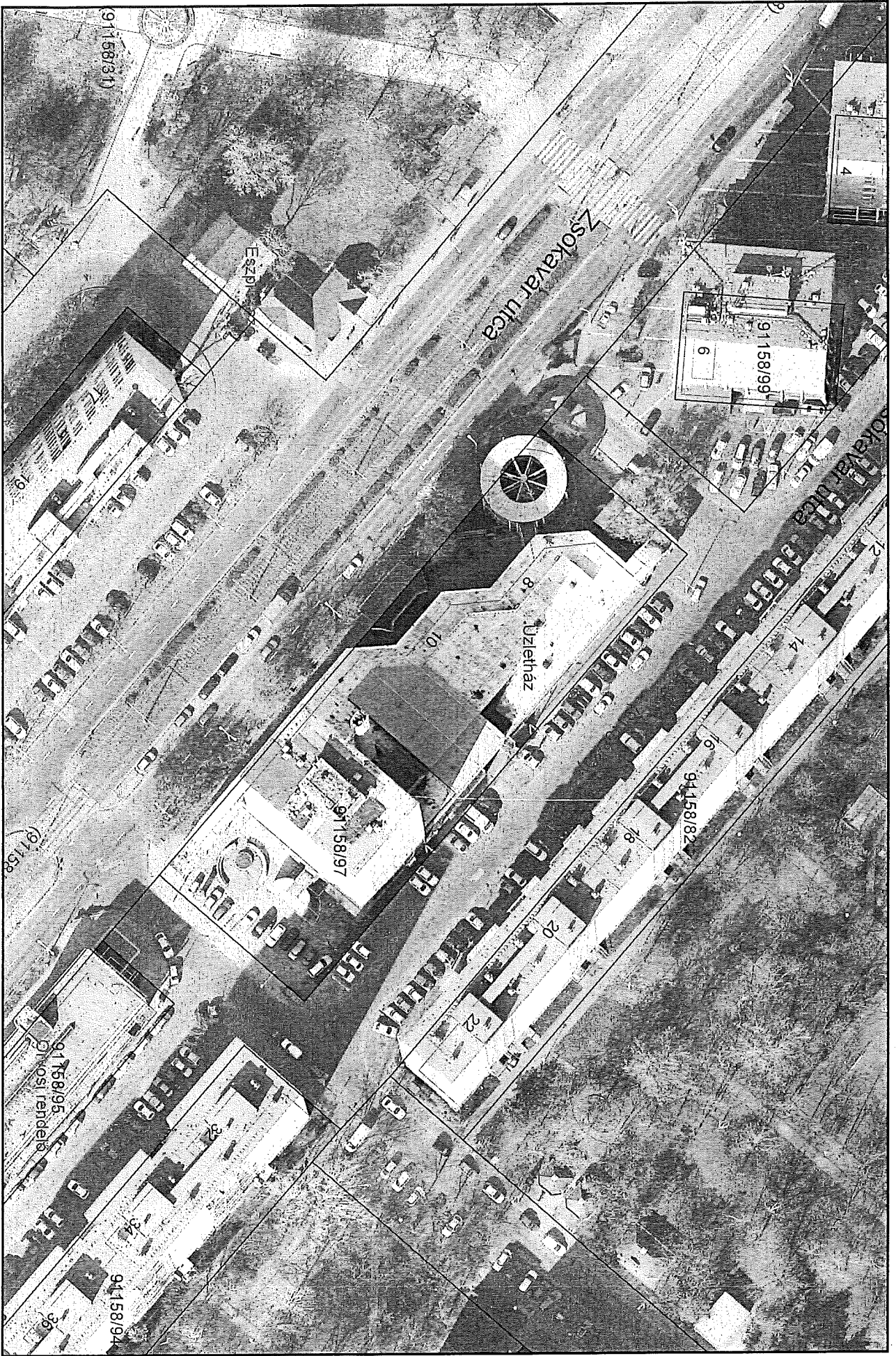
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



(91158/31)

Eszaki

Zsóka-városi út

91158/99

6

Júzeleház

10

91158/97

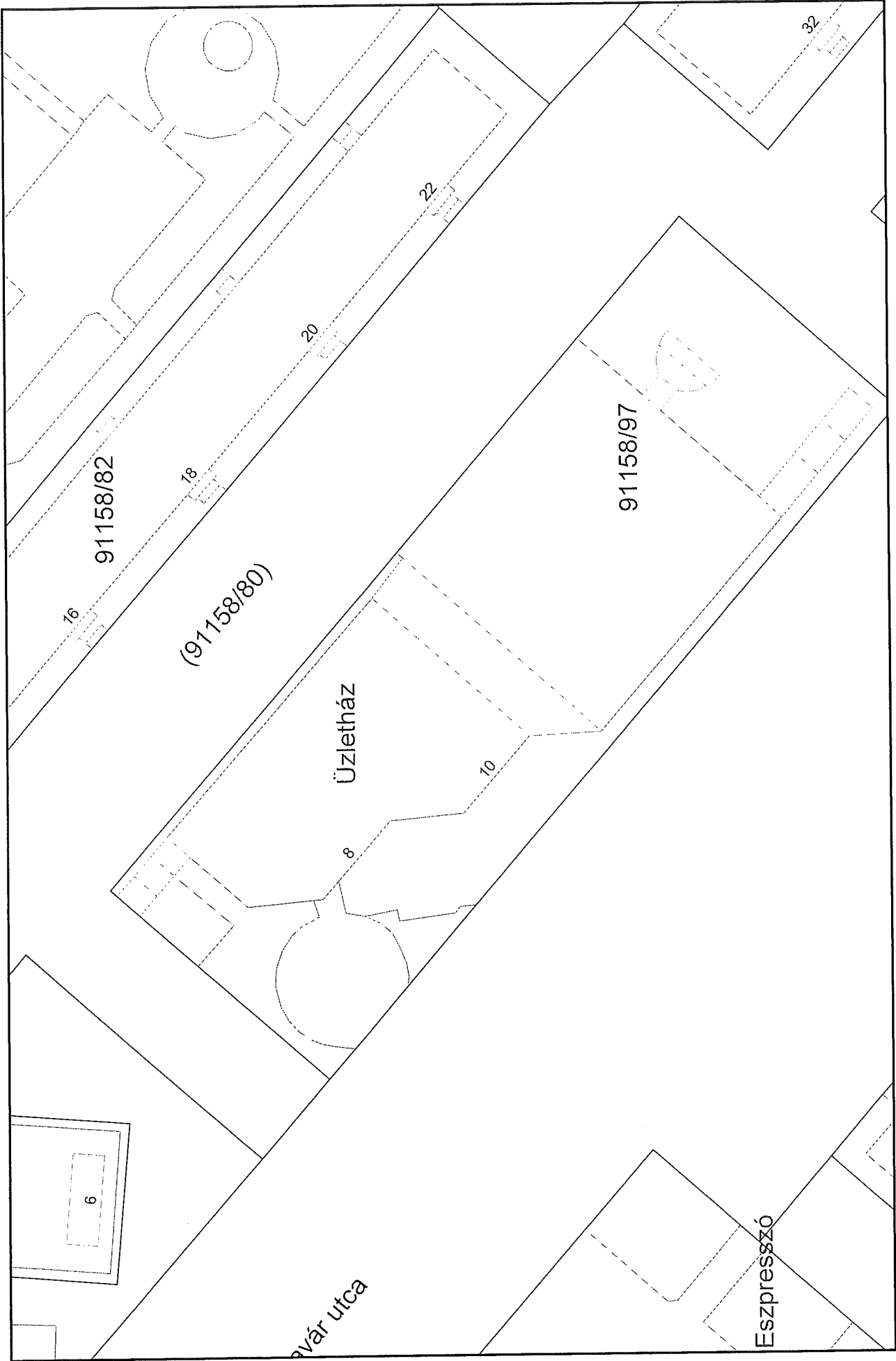
91158/82

(91158)

91158/95
Gyöngyi tennel

91158/94

36



Helyiségbérleti szerződés módosítás

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** vagy **Bérbeadó**) nevében eljáró

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.**
székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
cégjegyzékszám: 01-10-041768
képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató
bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
adószám: 10706996-2-42

a továbbiakban: **Megbízott**

másrészről

- **SZIRT INVEST Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**
cég rövidített megnevezése: **SZIRT INVEST Kft.**
székhely: 1162 Budapest, Budapesti út 238.
cégjegyzékszám: 01-09-867791
képviseli: **Németh Attila ügyvezető** önállóan
bankszámlaszám: MKB Bank Zrt. 10300002-20255271-20023285
adószám: **13682831-2-42**
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint

Németh Attila (szül: Budapest, 1972.11.18. an: Kulcsár Mária, adóazonosító jel: 8386720239, lakcím: 1051 Budapest, Nádor u. 34 I.3.), mint **készfizető kezes**

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

1.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy közöttük 2014. január 20. napjával a HU-0462/C/01/13 számú helyiségbérleti szerződés (továbbiakban: **Alapszerződés**) jött létre a Budapest, 91158/97/A/75 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest, Zsókavár u. 24-28.** szám alatt megtalálható **328 m²** összterületű **Bérleményre** vonatkozóan.

2.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló **26/2003. (VI.30.)** sz. önkormányzati rendelet 47. § (3) bek. a) pontja, (4), és a 48. §, (2), (5) bek. alapján hozott 16/2014. (I.23) számú határozatával úgy döntött, hogy a bérleményt a **Szirt Invest Kft.** (1162 Budapest, Budapesti út 238.) által működtetett **Zsókavár Patika** bérleti díját 2014. január 01-jétől **csökkenti**. Erről a polgármester 2014. január 30-án kelt 1/2108-2/2014. számú tulajdonosi nyilatkozatban értesítette a **Megbízottat**. Ennek megfelelően a bérleti díjat **492.000,- Ft/hó + közüzemi díjak** összegben határozta meg.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a Zsókvár u. 24-28. szám alatti Társasház - a 2013. évi közgyűlésen- a kommunális vízdíjat 334,- Ft/albetét/hó összegben határozta meg. A kommunális vízdíj változása esetén, azt Megbízott a szerződés módosítása nélkül érvényesíti.

3.

Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy jelen szerződés 2. pontjában leírtak alapján az Alapszerződés 3. pontja az alábbiakra módosul.

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

A bérleti jogviszony kezdete: 2014. január 01.

A bérleti jogviszony vége: 2014. június 30.

Bérleti díj: 492.000,- Ft/hó
/azaz négyszáz-kilencven-kettőezer forint/hó/

A bérleti díj fizetésének kezdete: 2014. január 01.

kommunális vízdíj: 334,- Ft/hó

Víz-csatorna díj: fogyasztás szolgáltató felé fizetendő

Áramdíj ELMŰ Nyrt. felé fizetendő

Szemétszállítás díja Díjbeszedő Zrt. v. Főv. Közterület-fenntartó Zrt. felé fizetendő

Fűtés díja FŐTÁV Zrt. felé fizetendő

A Bérelő a fenti összegek – esedékességkor történő - fizetését vállalja.

4.

Az Alapszerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan formában hatályban maradnak.

Kelt: Budapest, 2014. március 28.

Szirt Invest Kft.
1162 Budapest
Budapesti út 23A
Adószám: 13682830-2-11

.....
PALOTA HOLDING Zrt.

Megbízott
dr. Kiss Gyula
vezérigazgató

.....
SZIRT INVEST Kft.

Bérelő
Németh Attila
ügyvezető

.....
Készfizető Kezes
Németh Attila

Helyiségbérleti szerződés

amely egyrésztől a

- **Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat**
székhely: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
adószáma: 15515005-2-42),
mint az ingatlan tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos vagy Bérbeadó**)
nevében eljár: Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.
székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
cégjegyzékszám: 01-10-041768
képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató
bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
adószám: 10706996-2-42
továbbiakban: **Megbízott**

másrészről

- **SZIRT INVEST Befektető és Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság**
cég rövidített megnevezése: SZIRT INVEST Kft.
cég székhelye: 1162 Budapest, Budapesti út 238.
levelezési cím:
cégjegyzékszám: 01-09-867791
képviseli: Németh Attila ügyvezető önállóan
adószám: 13682831-2-42
bankszámlaszám: MKB Bank Rt. 10300002-20255271-20023285
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint:

Németh Attila (szül: Budapest, 1972. 11. 18., an: Kulcsár Mária, adóazonosító jel: 8386720239, lakcím: 1051 Budapest, Nádor u. 34. I. 3.), mint **készízető kezes**

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

1.

A **Bérlő** a Budapest **91158/97/A/75** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **Budapest XV. Zsókavár u. 24-28.** szám alatt megtalálható ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata **13813/3/2007.** számú, Tulajdonosi nyilatkozata alapján 2007. X. 01. napján megkötött bérleti szerződés alapján használta. Ezen bérleti szerződése 2012. 09. 30. napján lejárt.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának meghosszabbítását kérelmezte. A **Megbízott** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága által hozott **PJB 642/2013. (XII.16.)** számú határozatával, és 1/83599-7/2013. számú, **2013. december 20-án** kelt Tulajdonosi nyilatkozata alapján bérbe adja az 1. pontban meghatározott **328 nm** alapterületű ingatlant.

Ennek értelmében a **Megbízott** bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest: **91158/97/A/75** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XV. Zsókavár u. 24-28.** szám alatt megtalálható **328 nm** összterületű **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény)

a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet alapján, közforgalmú gyógyszerár tevékenység végzése céljára,

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonost** illetik a jelen bérleti szerződésből eredő Megbízotti jogok ezen belül a bérleti és a Megbízottnak fizetendő közmű díj és terhelik a Megbízotti kötelezettségek. A **Megbízott** 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: 2014. január 01.

A bérleti jogviszony vége: 2014. június 30.

Bérleti díj: **1.007.184,-Ft/hó**
/azaz egymillió-hétezer-egyszáznyolcvannégyszáz forint/hó/

A bérleti díj fizetésének kezdete: **2014. január 01.**

Víz-csatorna díj: 1236.-Ft + fogyasztás szolgáltató felé fizetendő

Áramdíj ELMŰ Nyrt. felé fizetendő

Szemétszállítás díja Díjbeszedő Zrt. v. Főv. Közterület-fenntartó Zrt. felé fizetendő

Fűtés díja 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 bérleti díj emelkedésének első időpontja 2015. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie. A bérleti díj ÁFÁ-t nem tartalmaz. Szerződő felek megállapodnak és **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant hasznosító ÁFA körüli besorolása a bérleti szerződés időtartama alatt megváltozik, úgy a változást követően a **Bérbeadó** jogosult a bérleti díjat az ÁFA mértékével megemelni és a számlát annak megfelelően kiállítani.

5.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Megbízott** 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 **Megbízott** 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 **Megbízott** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.



7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Megbízott** 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 **Megbízottnak** befizetett összeget a **Megbízott** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj, tartozásra számolja el.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Megbízott** 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 **Megbízott** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Megbízott** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** ezen munkálatok elvégzését a **Megbízottal** 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, illetve a gyógyszerár üzemeltetésének személyi jogosultjai használhatják, albérletbe, használatba harmadik személynek - a gyógyszerár üzemeltetésének személyi jogosultjainak kivételével - nem adhatja.

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 **Megbízott** 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 - amennyiben még nem kötötte meg - a jelen szerződés megkötését követő 3 munkanapon belül megköti valamennyi, a bérlemény használatához a **Megbízott** 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 **Megbízott** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Megbízott** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 3 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Megbízott** 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 **Megbízott** bankszámláján jelen szerződés aláírásakor 2.472.000.-Ft (azaz: kétmillió-négyszázhetvenkétezer forint) óvadék áll rendelkezésre a **Bérlő** részéről. **Bérlő** köteles

ezen óvadék részösszeget, 549.552.Ft-tal, **3.021.552.-Ft**-ra (három havi bérleti díjnak megfelelő összegre, mint **teljes óvadékra**) jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kiegészíteni.

A **Megbízott** 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 **Megbízott** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

A befizetett óvadék összege 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 **Megbízottnak**.

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 **Megbízott** 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 **Megbízott** 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, (nem rendeltetésszerűen, illetve minimum 2 hónapig egyáltalán nem használja) a **Megbízott** 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, 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 **Megbízott** felé igazolni

18.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Megbízott** 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 **Megbízottal** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Megbízottnak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Megbízott** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére csak abban az esetben 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 **Megbízott** ehhez előzőleg hozzájárult.

19.

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

20.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 15 napon belül a **Megbízottnak** 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 **Megbízottnak** nem jelenti be, a **Megbízott** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** 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 **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban köteles bejelenteni a **Megbízottnak**, ha vele szemben végrehajtási, felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el. Ezen kötelezettség elmulasztása rendkívüli felmondásra okot adó súlyos szerződésszegésnek minősül.

22.

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.

A

23.

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

24.

- A **Megbízott** 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 **Megbízott** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Megbízott** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
 - c./ A **Megbízott** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Megbízott** 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 3 munkanapon belül, vagy a **Megbízott** felhívását követő 3 munka 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 **Megbízott** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, ill. amennyiben 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 **Megbízott** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
 - g./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Megbízott** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Megbízottnak**.
 - h./ A **Megbízott** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
 - i./ A bérleményben a **Megbízott** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
 - j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Megbízott** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
 - k./ A bérleményt nem rendeltetésszerűen használja vagy a bérleményt legalább 2 hónapig egyáltalán nem használja.
 - l./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, ezt a **Megbízott** 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 **Megbízott** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
 - n./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Megbízottnak**
 - o./ Nem engedi be a **Megbízott** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Megbízott** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

25.

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

26.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel a **Megbízott** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott bérleményről állapotfelvételt 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 **Megbízott** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a bérleményt birtokba vegye. A **Megbízott** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékai erejéig.

27.

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 törölnetni.

28.

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 **Megbízott** szerződésszegése miatt került sor.

29.

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) Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

30.

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.

31.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Megbízott** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

KÉSZFIZETŐ KEZESSÉGI ZÁRADÉK

32.

Készfizető Kezes ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkor tartozása és annak járulékai megfizetéséért. Készfizető Kezes vállalja, hogy ha Bérlő bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.

Ha Bérlő a fenti szerződés szerinti tartozást - bármely ok miatt részben vagy egészben - annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, Bérbeadó a Készfizető Kezest a tartozás megfizetésére felszólítja. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a Bérbeadó jogosult a fenti szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a Készfizető Kezestől követelni anélkül, hogy azokat először a Bérlőtől kísérelné meg behajtani. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a jelen Készfizető kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a Bérlőnek a fenti szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.

A Készfizető Kezes helytállási kötelezettsége az aláírással lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a Bérlő a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tett.

A Készfizető Kezes kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helytállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.

Az itt nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvnek a készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

33.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Megbízottnak** megfizette.



A

Bérlő köteles a Megbízott által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeire – saját költségén – közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és a közjegyzői okirat hiteles kiadmányát három eredeti példányban legkésőbb 2014. január 25. napjáig Megbízott részére átadni. A közjegyzői okirat hiteles kiadmánya 3 példánya fenti határidőre történő átadásának elmaradása esetén jelen bérleti szerződés keletkezésére visszamenő hatállyal hatályát veszti.

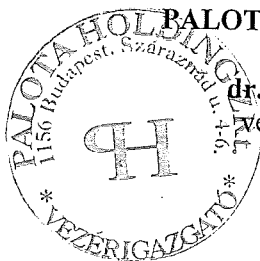
34.

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 hét (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, 2014. január 20.




.....
PALOTA HOLDING Zrt.
Megbízott
dr. Kiss Gyula
vezérigazgató


.....
SZIRT INVEST KFT
1162 Budapest,
Budapesti út 238
Adószám: 13682831-2-42
SZIRT INVEST Kft.
Bérlő
Németh Attila
ügyvezető


.....
Készfizető Kezes
Németh Attila