

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI  
ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTERE

Polgármesteri Kabinetre  
leadva:

2015 APR 28.

PTB ülés száma: 1158-12/2015.

Hiv.szám: 1/2093/2014.

Ikt.szám: 1157-103/2015.

Polgármesteri Kabinet

Az ülés időpontja: 2015. IV. 29.

Üi.: dr. Gaál Zsuzsanna

Átvette: *guc*

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest, XV. kerület Kossuth u. 5. szám alatti ingatlanon lévő Budapest XV. belterület 89867/8/A/5. hrsz-ú valamint a 89867/8/A/6 hrsz-ú (Palotai Mix Pizzériának helyet adó) ingatlanok elidegenítéséről

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest, XV. kerület Kossuth u. 5. szám alatti társasházi ingatlanon lévő 89867/8/A/5 hrsz-ú, 47 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a 89867/8/A/6 hrsz-ú, 49 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlője Mac Fut 2000 Kft. (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.)

A melegkonyhas éttermi tevékenység, azaz pizzeria üzemeltetésére bérbe adott helyiségek bérleti jogviszonya 2019. június 30. napjáig került meghosszabbításra.

Bérleti díjfizetés az alábbiak szerint alakul a helyiségekben:

89867/8/A/5 hrsz. (47 m <sup>2</sup> )	82.000,-Ft/hó+ közüzemi díjak
89867/8/A/6. hrsz (49 m <sup>2</sup> )	85.456,-Ft/hó+ közüzemi díjak

A bérlő 2008. és 2009. évtől használja a két ingatlant, és évek óta szeretné megvásárolni azokat. Legutóbb 2013.évben nyújtott be ismételt vásárlási kérelmet, melyet a mai napig fenntart. 2014. évben a Pénzügyi és Jogi Bizottság nemlegesesen döntött a tárgyi ingatlanok eladása tárgyában. (PJB 460/2014. (X.6.)).

Felkértem a Palota Holding Zrt-t, hogy ismételt foglaljon állást az eladás tekintetében.

A Palota Holding Zrt. a csatolt szakmai tájékoztatójában korábban nem javasolta az ingatlanok eladását, mivel a helyiség a kerület forgalmas útvonalán található, fenntartásával járó állandó költség minimális, az üzlethelyiség hasznosítása bérbeadás útján a legkedvezőbb az Önkormányzat részére.

**A Palota Holding Zrt. 2014. december 15-i nyilatkozata értelmében a Vagyongazdálkodási Bizottság csak abban az esetben támogatja az értékesítést, amennyiben a korábbi értékbecslésben szereplő 15.936.000,-Ft-ot eléri a vételár.**

A Palota Holding Zrt. tájékoztatása szerint a társasházi ingatlanon összesen ez a két helyiség képezi a Budapest XV. ker. Önkormányzat tulajdonát. A társasházi alapító okirat nem tartalmaz elővásárlási jogot.

Az értékelt ingatlan bejárata a Kossuth utcára tájolt parkoló területéről nyílik. Mindkét üzlet eredeti bejárata megmaradt, melyek közvetlenül kialakított vendégtérbe nyílnak. Az üzlet önálló hátsó személybejárattal, valamint nagyméretű portállal is rendelkezik. A tulajdoni lapok alapján figyelembe vett hasznos terület 96 m<sup>2</sup>. Az eredetileg két önálló üzlethelyiség összenyitásával megvalósult helyiségcsoport egységes belső teret képez. Az értékbecslés során az ingatlant ennek megfelelően együttesen értékelték, különállóan nem tekintette az értékbecslő (Seratus Kft.) forgalomképesnek. Az 1985-ben épült földszintes társas üzletház könnyűszerkezetes technológiával épült. Műszaki állapota korának megfelelő, közepes.

*A telket mind a négy oldalról közterület határolja, így a korábban jelzett terasz kialakítására vonatkozó területigény tekintetében csak hosszú távú használatra vonatkozó megállapodás jöhet szóba, vásárlás egyelőre nem.*

A Palota Holding Zrt. valamint a bérlő által is megrendelésre kerültek az ingatlanok értékbecslése melynek alapján megfogalmazásra kerültek a határozati javaslatok.

Az értékbecslések közül egyedül a Mobil Komplex Kft. értékbecslése tért ki a bérlő által elvégzett műszaki beavatkozásokra, felújításokra:

- külső homlokzat részleges szigetelése (3 cm utólagos hőszigetelés),
- lábazati szigetelés,
- bejárat feletti, beton elemekből készült tetőnyúlvány utólagos zsindelezése,
- utcafronti téglahomlokzatburkolatának kiépítése,
- belső fal és padlóburkolat cseréje, vendégtér egyedi stílusú, korszerű, versenyképes kialakítása.

Az értékbecslés megállapítása szerint a beavatkozások ugyan javították az ingatlan műszaki állapotát, funkcionális adottságait, de nem tekinthetők teljes körű korszerűsítésnek. Ugyan a bérlő által elvégzett munkák indokoltak voltak, beépültek az ingatlan forgalmi értékébe, jelentősen emelve azt, azonban annak mértéke külön vizsgálat tárgyát képezi, vélhetően a forgalmi érték cca. 20%-ra tehető.

A kérelmező igényt tart még a korábbi – jelen előterjesztéshez csatolt számlákkal igazolt - értéknövelő beruházásai ellenértékének a forgalmi érték meghatározásakor történő figyelembe vételére, összesen 2,5 millió nettó összeg erejéig.

**A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete 50.§ (7) bekezdése** „engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit a bérbeadó nem viseli.”

**A Főépítési Iroda tájékoztatása alapján a tárgyi ingatlan vonatkozásában nincs sem szabályozási sem kerületfejlesztési terv.**

A nem lakás célú helyiség elidegenítésének jogcíme, a **XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet (a továbbiakban: rendelet) 3. § (1) bekezdésében** felsorolt elidegenítési jogcíme d) pontja értelmében „árverés vagy árverésen kívüli vétel, (árverésen kívüli vétel tekintetében a lakás és helyiség az Ltv. 49. és 58. §-aival érintett), valamint h) pontja alapján társasházzá alakított épületben az osztatlan közös tulajdonban, valamint az osztatlan közös (vegyes) tulajdonban lévő tetőtérre, helyiségekre és egyéb vagyoni részre az Ltv. 49.§ és 58. § alapján valamint szerződésen (alapító okirat) alapuló vétel útján lehet értékesíteni.”

**A rendelet 2.§ (3) bekezdése szerint** „a bérlő elidegenítési kérelme az elidegenítési eljárás megkezdése nélkül elutasításra kerül, ha a vagyongazdálkodó a lakásra az e rendelet 21. § (10) bekezdés a.) pontja vagy a helyiségre az ugyanezen bekezdés b.) pontja szerinti tartozást tart nyilván.”

**A rendelet 7.§ (1) bekezdés i) pontja alapján** „jogvitás lakások és helyiségek, vagy ha a bérleti jogviszonyt a vagyongazdálkodó felmondta, vagy a bérleményt tartozás terheli...”

**A bérlő minderre tekintettel igazolta, hogy nincs jelenleg lejárt esedékességű tartozása.**

**A rendelet 4.§ (4) bekezdése értelmében** „az 1. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott vagyon, értékesítésre történő kijelölésekor minden esetben biztosítani kell az ingatlanra vonatkozó pénzügyi, a fenntartásra vonatkozó gazdaságossági számítási, műszaki adatokat, jogi tényeket, és a vagyongazdálkodó szakmai véleményét, valamint mellékelni kell a vagyongazdálkodó vagyontárgyra vonatkozó, a nyilvántartásban tényleges helyzetét mutató betétlapjait.”

**A rendelet 6. § (1) bekezdésében** „a vételre történő kijelölésről és a felajánlásról a **Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság dönt**, ha az elidegenítésnek az Ltv.-ben és e rendeletben meghatározott egyéb feltételei is fennállnak, és a lakás, helyiség, tetőtér vagy önkormányzati tulajdonrész forgalmi értéke nem haladja meg a nettó 20.000.000.- Ft-ot.”

**Mobil Komplex Kft. által készített értékbecslés:**

2014. év és 2015. év (ugyanazon értéket határozta meg)

89867/8/A/5 hrsz. (47 m <sup>2</sup> )	6.300.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6 hrsz. (49 m <sup>2</sup> )	6.500.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	12.800.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

**A Palota Holding Zrt. által készített értékbecslés:**

2014. év

89867/8/A/5 hrsz. (47 m <sup>2</sup> ) 51/1000	7.802.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6 hrsz. (49 m <sup>2</sup> ) 53/1000	8.134.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	15.936.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

2015. év

89867/8/A/5 hrsz. (47 m <sup>2</sup> ) 51/1000	8.084.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6 hrsz. (49 m <sup>2</sup> ) 53/1000	8.428.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	16.512.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

**Seratus Kft. által készített értékbecslés**

2015. év (kontroll)

89867/8/A/5 hrsz. (47 m <sup>2</sup> ) 51/1000	6.300.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6 hrsz. (49 m <sup>2</sup> ) 53/1000	6.500.000.-Ft. áfa mentes
Összesen:	12.800.000.- Ft. áfa mentes vételáron.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfatörvény) 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján „mentes az adó alól: a beépített ingatlan (ingatlanrész) és az ehhez tartozó földrészlet értékesítése.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 2.§ c) pontja szerint e „rendelet szabályait csak akkor kell alkalmazni, ha a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére és elidegenítésére, ha arról az Önkormányzat rendelete, vagy más jogszabály eltérően nem rendelkezik.”

A Vagyonrendelet 13.§ (2) bek. alapján „az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, valamint egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan és 500 ezer Ft feletti ingó vagyon esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. A vagyontárgy forgalmi (piaci) értékének meghatározásához 2 forgalmi értékbecslés, ingatlan tulajdonjogának harmadik személytől történő megszerzéséhez 1 értékbecslés szükséges.”

Ugyanezen szakasz (3) bek. rendelkezik arról, hogy „amennyiben az adott vagyontárgy vonatkozásában rendelkezésre áll az értékesítést, valamint a hasznosítást megelőzően 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, akkor - ha a 3 hónap alatt a jogügyletre és annak tárgyára vonatkozó jogszabályok nem kerültek módosításra - a döntés előtt ennek aktualizált változata is elfogadható.”

**Tekintettel a hosszú távú vagyongazdálkodási koncepcióra, nem javaslom az ingatlanok elidegenítését. Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést erre figyelemmel szíveskedjen megtárgyalni!**

Budapest, 2015. április „ „

Tisztelettel:

**dr. Pintér Gábor**  
alpolgármester

Melléklet:

1. kérelmek, jegyzőkönyv
2. bérleti szerződések
3. korábbi számlák
4. PH Zrt. aktualizált értékbecslése
5. Mobil Komplex Kft. értékbecslése
6. Seratus Kft. értékbecslése
7. PH Zrt. tájékoztatása
8. tulajdoni lapok
9. a PJB 460- 461/2014. (X. 6.) számú határozatai
10. vagyonkataszteri lapok
11. nullás igazolás

Témafelelős: Polgármesteri Kabinet *Edina 0421*

Láttam: alpolgármester.....dátum.....aláírás

Láttam: dr. Lamperth Mónika jegyző .....dátum.....*LM* aláírás

**Határozati javaslat:**

**A Bizottság úgy dönt, hogy**

1. a Budapest, XV., Kossuth u. 5. szám alatti 47 m2 alapterületű 89867/8/A/5. hrsz. és 49 m2 alapterületű 89867/8/A/6. hrsz-ú, társasházi ingatlanokat kijelöli elidegenítésre a bérlő, **Mac Fut 2000 Kft. (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.)** részére az alábbi értékeken:

**A) (ez a Palota Holding Zrt. gazdaságossági számításának nem felel meg)**

89867/8/A/5. hrsz. (47 m2 )	6.300.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m2 )	6.500.000.-Ft. áfa mentes
<b>Összesen:</b>	<b>12.800.000.- Ft. áfa mentes vételáron.</b>

**B)**

89867/8/A/5. hrsz. (47 m2 ) 51/1000	8.084.000.-Ft áfa mentes
89867/8/A/6. hrsz. (49 m2 )53/1000	8.428.000.-Ft. áfa mentes
<b>Összesen:</b>	<b>16.512.000.- Ft. áfa mentes vételáron.</b>

2. a Budapest, XV., Kossuth u. 5. szám alatti 47 m2 alapterületű 89867/8/A/5 hrsz. és 49 m2 alapterületű 89867/8/A/6 hrsz-ú, társasházi ingatlanokat **nem adja el** a bérlő, **Mac Fut 2000 Kft. (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.)** részére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. április 29.

3. Elutasítja a **Mac Fut 2000 Kft. (1088 Budapest, Bródy Sándor u. 9. fszt. 5.)** azon **kérelmét, hogy** a Budapest, XV., Kossuth u. 5. szám alatti 47 m2 alapterületű 89867/8/A/5 hrsz. és 49 m2 alapterületű 89867/8/A/6 hrsz-ú, társasházi ingatlanok vételárát, a bérlő által elvégzett és meghatározott értéknövelő beruházások értékének **figyelembe vételével határozza meg.**

Felelős: polgármester

Határidő: 2015. április 29.

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

Felelős: polgármester

Határidő: a határozat meghozatalát követő 30 nap

**Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

*(Hivatkozás az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete 50.§ (7) bekezdése, az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) rendelet 2.§ c) pontja, valamint a 13.§ (2) –(3) bek., valamint a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló, 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet 1.§ (1) c) pontja, 2.§ (3) bek., 3. § (1) d), h) pontjai, 4§ (2) bek. a) pontja és 6.§-a, 7.§ (1) bek. i) pontja alapján)*

# **1. számú melléklet**

KÉRTEM

1. sz. melléklet

XV kerületi Önkormányzat  
Elidegenítési Osztály

Mac Fut 2000 Kft  
1088 Budapest  
Bródy Sándor u. 9 Fsz. 5

Budapest Főváros XV. kerületi  
Polgármesteri Hivatal  
Polgármesteri Kabinet Ügykezelés

Tisztelt Elidegenítési Osztály!

2013 APR 23. EA

14/107 Iktatóhely: 1 A  
.....főszám - .....alszám  
Mellékletek száma: .....  
Érk. irat és mell. lapszáma: .....

Alulírott Petre Dénes, mint a Mac Fut 2000 Kft. ügyvezetője vételi szándékot nyújtok be, az általunk bérelt önkormányzati tulajdonú, Kossuth u.5 szám alatt található kettő darab, külön bérleti szerződésen szereplő, egyenként 47 m<sup>2</sup> és 49 m<sup>2</sup>-es ingatlanokra. Az elmúlt hónapokban fejeztünk be egy nagyobb beruházást, de a terveink jóval nagyobbak, szeretnénk létrehozni egy színvonalas, igényes éttermet, amire az egész kerület és környék, meg természetesen mi is, büszkék lehetünk. A mostani általános és szükséges felújítások is körülbelül 4,5 millió forintba kerültek, amit csatolunk a kérelmünkhöz, de ahhoz, hogy az elképzelésünket megvalósítsuk, ennél jóval nagyobb összeget kellene befektetnünk. Mivel ezen beruházások nagy része nem értéknövelő tényező, így csak úgy érné meg és csak az biztosíték számunkra, ha saját tulajdonba kerül az ingatlan előtte. Információink szerint ez a két helyiség az utolsó ebben a tömbben, ami önkormányzati tulajdonban van és tudunkkal értékesíteni is szeretnénk, ezzel egyúttal egy terhet is levonnánk az Önkormányzatról. Kérnénk, hogy a felértékelésnél vegyék figyelembe az általunk végzett beruházásokat és ezeket vonják le az értékbecsült árból. Nagyon reméljük, hogy céljaink, elképzeléseink találkoznak és sikerül Önökkel megállapodnunk.

Budapest, 2013.04.18



Mac Fut 2000 kft.

ÁTVÉTELI ELISMERVENY

1. b. melléklet

Mac Fut 200 Ingatlanforgalmazó Kft  
1151 Budapest, Kossuth utca 5. alatti lakostól ügyiratot  
15515003-11261437701905 sorszám on ügyiratszám on átvette:  
Címzett: Polgármesteri Kabinet

Gaál Zsuzsanna  
Azonosító: 177694/2014

Ügytípus:

Tárgy: vételi és bérleti díj csökk kérelem  
Ft illeték a beadványon leróva.

2013/2014

Megjegyzés: kérelem

Melléklet: db.

Érintett cím:

Nyilatkozat:

Alulírott kijelentem, hogy a tájékoztatást megkaptam, ennek megfelelően értesítésemet kérem/nem kérem

ügyfél aláírás

Gaál Zsuzsanna

Budapest, 2014. november 26. 02:37 P.H.

2014 DEC 02

2093  
Mac Fut 2000 kft

2014/2015

KIEGÉSZÍTÉS

KERNEK TOVÁBBÁ, HOGY A TENYNYISÉGE NEM LÁTFERŐK-  
EGET A BÉRETI DÍJ CSÖKKENTÉSÉVEL, UGY MINTSEM  
KI INFORMÁCIÓI A PRUTA HOLDINGTÓL. A HASONLÓ  
TERVESEK ÉS TEVEKEMYSÉGÜ HEMISEGÉSEKÉL AZ  
ÖSSZEKAPOLTAS LEGET. TOVÁBBÁ NYILATKOZOM,  
HOGY MEGKAPÁVAL KÁRÉK. A SZÓBANI TÁRCS KÉTDŐBÁS  
MELLSÉGET IRTA MÍLUS A ZALZ TÍZETRETO NIZUJ-  
NYOLCSZÁZÉTER FORRTEK. KÉRKÉREK DIT, HOGY  
LEGYEN OLYAN KEDVES ÉS R ELÖTERJESZÉST  
TERVE MEC- AMETNYISÉGE MUD. VAGY RA!

2014.11.29

Mac Fut 2000 kft

**Tisztelt Hölgyem!**

Alulírott Petre Dénes, mint a Mac Fut 2000 kft ügyvezetője azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy az általunk korábban beadott nem lakás célú ingatlannal kapcsolatos (89867/8/A/5 és 89867/8/A/6 albetét) vásárlási kérelmünkhöz csatolja a mostani beadványunkat és az előterjesztést is eszerint készítse elő amennyiben lehetséges. Vásárlási kérelmünkben a független értékbecslő által meghatározott árat, 12,8 millió forintot ajánlottunk az ingatlan tulajdonjogáért, nem kérve az általunk történt beruházások beszámítását. Utánanézésre a rendeleteknek, kiderült, hogy ezt mégis megtehetjük, így kérném Önt, hogy a most csatolt iratok alapján módosítsa az előterjesztést. Időközben kiderült, hogy a meglévő kazán, gázvezetékek életveszélyes állapotban vannak és ezek cseréje halaszthatatlan a kéményszerkezettel együtt. Erről csatoljuk az árajánlatot, ami közel 1 millió forint, az összes többi beruházásról, amik már megvalósultak,(homlokzat, tető szigetelése...) azokról csatoljuk a számlákat, amik bizonyítják a munkálatok elvégzését. A számlákon vannak más, nem értéknövelő munkálatok, azokat kérem, ne vegye figyelembe. Az általunk kalkulált értéknövelő beruházások nagyjából 2,5 millió nettó összeget jelentenek, így kérnénk a tisztelt bizottságot, hogy ezt vonják le a vételárból amennyiben lehetséges. Képném szépen Önt, hogy az előterjesztést ezek szerint küldje a Bizottság elé.

Megértését és segítségét előre is köszönöm.

Budapest, 2015.03.23.



Petre Dénes

**Mac Fut 2000 kft**



**JEGYZŐKÖNYV**  
amely készült

**2015.02.27.-én a Budapest XV. kerület Kossuth u. 5. sz. önkormányzati tulajdonú ingatlan helyszíni szemléje alapján**

Jelen vannak:

**Majár Krisztián** – bérlő képviselője  
**Benedek Lajos** – Palota Holding Zrt.  
**Burda Ferenc** - Palota Holding Zrt.  
**Tóth Szilárd** – Palota Holding Zrt.

Ezúton rögzítjük, hogy a tárgyi bérleményben az alábbi szabálytalanságok tapasztalhatók:

- Nyílt égésterű gázkazán használata elszívós szellőzéssel egyidejűleg
- A meglévő gázhálózat utólagos toldására került sor réz csőanyagból, nyílt égésterű gázkészülék beépítésével.
- Az átalakítás nem került átadásra a Fővárosi Gázművek részére
- Gáztűzhely kiegészítő berendezései hiányoznak. Pl. gázmágnesszelep

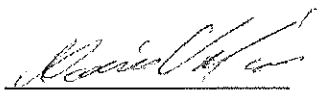
A szabálytalan kiépítés és a jelenlegi üzemeltetés életveszélyes!

Azonnali intézkedésre szólítjuk fel a Bérlőt, valamint ezúton megtiltjuk a bérleményben található gázellátó rendszer használatát, üzemeltetését.

Bérlő jelen jegyzőkönyv aláírásával nyilatkozza, hogy a szabálytalan helyzet elhárítását azonnal megkezdi, a szükséges gázellátó rendszerről tervet készített, melyre a Fővárosi Gázművek Zrt. engedélyét beszerzi, az engedélyezett gáztervet Palota Holding Zrt részére átadja 2015.03.15.-ig.

Bérlő nyilatkozza továbbá, hogy a bérleményben található gázkészülékek használatát azonnal felfüggeszti.

2015-02-27

  
Bérlő képviselője

  
Palota Holding

  
Palota Holding

  
Palota Holding

## **2. számú melléklet**

# Helyiségbérleti szerződés

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 bérbeadója megbízásából

- **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** (továbbiakban bérbeadó)

másrészről az

- **Mac Fut 2000 Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Cég rövidített megnevezése: Mac Fut 2000 Kft.  
Székhelye: 1088 Bp. Bródy Sándor u. 9 fszt. 5  
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-728283  
Képviseli: Petre Dénes ügyvezető  
Bankszámlaszám: 11713184-20001261-00000000  
Adószám: 12506273-2-42  
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint, **Petre Dénes** (szül.: 1970.08.28., an: Kecseti Rozália, szig. szám: 655696 PA, adóazonosító jele: 8378594254, lakcím: 1113 Bp. Bocskai. út 42. fszt. 2.) mint **Készfizető** kezes között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.

A **Bérlő** az ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 26/2003. számú önkormányzati rendelete alapján 2009.06.01-től Mac Fut 2000 Kft. néven, határozott idejű bérleti szerződés alapján használta. A bérleti jogviszony 2014.05.31-én lejárt.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának hosszabbítását kérelmezte, ezért a **Bérbeadó** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.)** az önkormányzati rendelet 42.§ (4) bek., és 47. § (3) d) pontja (4) bek., valamint a 48 § (5) bek. alapján hozott **231/2014. (V.19.)** számú határozatával, úgy döntött, hogy felmentést ad a pályáztatás alól és bérbe adja az 1. pontban meghatározott **49 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a 1/2093-5/2014. számú, 2014.05.27. napján kelt. Tulajdonosi nyilatkozat alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 89867/8/A/6. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,  
természetben a **Budapest XV., Kossuth utca 5.** szám alatt megtalálható **49 m<sup>2</sup>**  
összterületű **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény) a többször módosított 26/2003. (VI.30)

önkormányzati rendelet alapján, melegkonyhás éttermi tevékenység, pizzéria működtetése céljára, 5 év határozott időtartamra.

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 II.**

A bérleti jogviszony kezdete:	2014. július 01.
A bérleti jogviszony hossza:	2019. június 30-ig
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	Folytatólagos
<b>Bérleti díj:</b>	85.456,- Ft/hó
Víz-csat. díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Áramdíj	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Fűtés díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	Folyamatos

A Bérelő a fenti összegek és szolgáltatások díjának – esedékességkor történő – fizetését vállalja.

4.

A Bérelő 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 Bérelőnek megfizetnie. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj ÁFA-t nem tartalmaz.

Szerződő felek megállapodnak, és Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant hasznosító áfa körüli besorolása a bérleti szerződés időtartam alatt megváltozik, úgy a változást követően Bérbeadó jogosult a bérleti díjat az ÁFA mértékével megemlíni és a számlát annak megfelelően kiállítani.

5.

A Bérelő a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a Bérbeadó által – a Tulajdonos nevében - kiállított számla alapján. A Bérelő 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 Bérelő késedelmes fizetése esetén a Bérbeadó jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

6.

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

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díjat, 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 birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek 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 5 munkanapon belül megkötí – amennyiben erre még nem került sor - valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Gázművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával 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 5 munkanapon 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.

**Készfizető Kezes** ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a **Bérlőnek** a **Bérbeadóval** szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkori 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 Kezes**t 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.

#### 15.

A **Bérlő** vállalja, hogy **Bérbeadó** házipénztárába 6.468,- Ft (hatezer-négyszáz-hatvannyolc Forint) óvadék kiegészítést fizet be, hogy a jelenleg nyilvántartott 249.900-Ft óvadékát kiegészítse a jelen szerződés szerint fizetendő 256.368,-Ft háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadéokra. 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 megszűnéskor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

#### 16.

**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.

**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.

**Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma 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 nyugalma 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.

**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.

**Bérlő** a szerződés megkötését követően május és november hónapokban köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

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:

- 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

bérelti 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” jelzéssel 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 csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

**23.**

A bérelti 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 bérelti jogviszonyt, ha a bérelti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérelti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

**25.**

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

**26.**

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérelti 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 bérelti 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 bérelti szerződés megkötését követő 5 munkanapon 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, továbbá amennyiben meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.

e./ A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérelti 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 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./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n./ 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.
- o./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** 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 állapotfelvételt és helységjelentést 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 telephelyén a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölnetni.

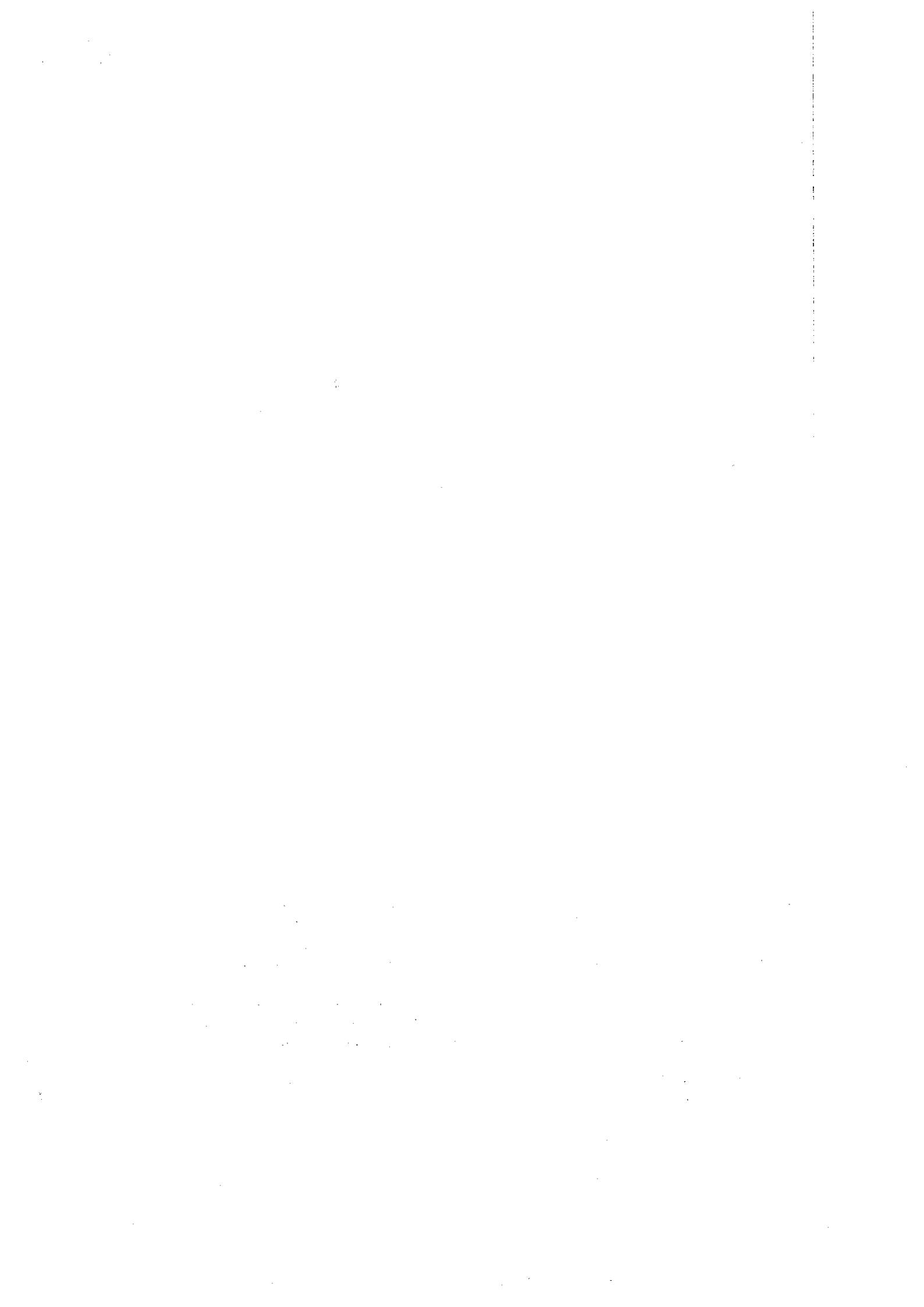
**30.**

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.





# Helyiségbérleti szerződés

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 bérbeadója megbízásából

- **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  
mint **Megbízott** (továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről az

- **Mac Fut 2000 Ingatlanforgalmazó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**  
Cég rövidített megnevezése: Mac Fut 2000 Kft.  
Székhelye: 1088 Bp. Bródy Sándor u. 9 fszt. 5  
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-728283  
Képviseli: Petre Dénes ügyvezető  
Bankszámlaszám: 11713184-20001261-00000000  
Adószám: 12506273-2-42  
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint **Petre Dénes** (szül.: 1970.08.28., an: Kecseti Rozália, szig. szám: 655696 PA, adóazonosító jele: 8378594254, lakcím: 1113 Budapest, Bocskai út 42. fsz.2), mint **Készfizető kezes** között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

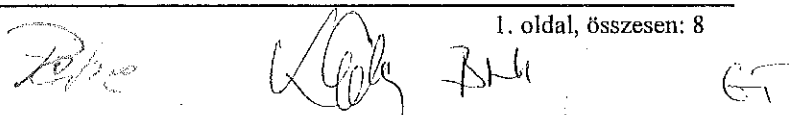
## 1.

A **Bérlő** az ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 26/2003. számú önkormányzati rendeletei alapján 2008.07.05-től Mac Fut 2000 Kft. néven, határozott idejű bérleti szerződés alapján használta. A bérleti jogviszony 2013.06.30-án lejárt.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti jogviszonyának hosszabbítását kérte, ezért a **Bérbeadó** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.)** az önkormányzati rendelet 42.§ (4) bek., és 47. § (3) d) pontja (4) bek., valamint a 48 § (1), (2), (5) bek. alapján hozott **205/2014. (IV.28.)** számú határozatával, úgy döntött, hogy felmentést ad a pályáztatás alól és bérbe adja az 1. pontban meghatározott **47 m<sup>2</sup>** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a 1/2093-2/2014. számú, 2014.05.06. napján kelt. Tulajdonosi nyilatkozat alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest 89867/8/A/5. helyrajzi szám alatt nyilvántartott,  
természetben a **Budapest XV., Kossuth utca 5.** szám alatt megtalálható **47 m<sup>2</sup>** összterületű **Bérleményt** (a továbbiakban: bérlemény) a többször módosított 26/2003. (VI.30)



önkormányzati rendelet alapján, **melegkonyhás éttermi tevékenység, pizzéria működtetése** céljára, 5 év határozott időtartamra.

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 II.**

A bérleti jogviszony kezdete:	2014. július 01.
A bérleti jogviszony hossza:	2019. június 30-ig
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	Folytatólagos
<b>Bérleti díj:</b>	82.000,- Ft/hó
Víz-csat. díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Áramdíj	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
Fűtés díja:	Szolgáltató felé fizetendő, számla alapján
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	Folyamatos

A **Bérlő** a fenti összegek és szolgáltatások díjának – 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. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj **ÁFA**-t nem tartalmaz.

Szerződő felek megállapodnak, és **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az ingatlant hasznosító áfa körü besorolása a bérleti szerződés időtartam alatt megváltozik, úgy a változást követően **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 **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** és **Készfizető** kezes 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.

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díjat, 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 birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek 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 5 munkanapon belül megköti – amennyiben erre még nem került sor - valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Gázművek Zrt-vel, a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával 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 5 munkanapon 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.

Készfizető Kezes ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a **Bérlőnek** a **Bérbeadóval** szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkori 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 Kezes**t 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.

#### 15.

A **Bérlő** vállalja, hogy **Bérbeadó** házipénztárába 62.700,- Ft (hatvankettőezer-hétszáz Forint) óvadék kiegészítést fizet be, hogy a jelenleg nyilvántartott 183.300,-Ft óvadékát kiegészítse a jelen szerződés szerint fizetendő 246.000,-Ft háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadéokra. A **Bérbeadó** az óvadékokat 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 óvadékokat 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.

**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.

**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.

**Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma 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 nyugalma 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.

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.

Bérlő a szerződés megkötését követően május és november hónapokban köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

#### 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:

- 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 **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” jelzéssel 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 csődeljárás 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 **5 munkanapon** 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, továbbá amennyiben meghúsfítja, 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 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./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapokban a **Bérbeadónak** (Vagyonkezelőnek) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- m./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- n./ 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.
- o./ A székelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- p./ 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 állapotfelvevő és helységjelentő 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.

29.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székelyeként, vagy telephelyén 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 **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 igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

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.

A jelen szerződés nyolc (8) számozott oldalból áll és 4 (négy) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2014. 07. 04.

.....  
**Bérbeadó**  
**Palota Holding Zrt.**  
képviseelője: dr. Kiss Gyula vezérigazgató



.....  
**Bérlő**  
**Mac Fut 2000 Kft.**  
képviseelője: Petre Dénes ügyvezető,  
úgyis mint Készfizető kezes

Előttünk mint tanúk előtt:

1/ BURDA FERENC

.....

Bp. 1039. Árpád u. 87.

915578 HA

2/ Kobory Zsolt

.....

## **3. számú melléklet**

# SZÁMLA — BLSA 1781261

1. péld.

Eredeti példány

A számlakiadó neve, címe, aláírása, adószáma:

**ALLEY SYSTEM Kft.**  
 1092 Budapest, Ráday u. 5.  
 Adószám: 12875427-2-43

A vevő neve, címe:

**Mac Fut Kft**  
 1088 Bp. Bródy S. g.

Közösségi adószáma: 12506273-2-43

Közösségi adószáma: HU

A fizetés módja:

Készpénz

A teljesítés időpontja:

2013.09.30

A számla kelte:

2013.09.30

A fizetés határideje:

2013.09.30

A termék (szolgáltatás) megnevezése, besorolási száma és egyéb jellemzői	Áfa kulcsa	M.e.	Mennyisége	Egységára (áfa nélkül)	Érték (áfa nélkül)
Kossuth u. Szab. 27 DB alatt festés - Kézolás - Szigetelés			1	544.500	544.500
fizetve Majmó István					

A számlaérték áfa nélkül:

544.500

Az áfa kulcsa 27% és összege:

147.085

A számla végösszege:

Hatszáz kilencvennyolcötvenöt forint

691.585

B. 13-374/V/új (50x3) 1áfa - Aléx Kft. Tatabánya. Tel./Fax: (34) 311-592 C

Készült 3 példányban

162  
 4661  
 .27./

1. péld.  
Eredeti példány

# SZÁMLA

BIZSA 1781271 \*

A számlakibocsátó neve, címe, aláírása, adószáma:

**ALLEY SYSTEM Kft.**  
1092 Budapest, ...  
Adószám: 12506273-2-43

A vevő neve, címe:

Mac Fut 2000 Kft  
1088 Bp. Bródy S. 9

Közösségi adószáma: HU

Közösségi adószáma: 12506273-2-43

A fizetés módja:

kezesre

A teljesítés időpontja:

2013.05.28

A számla kelte:

2013.05.28

A fizetés határideje:

2013.05.27

A termék (szolgáltatás) megnevezése besorolási száma és egyéb jellemzői	Áfa kulcsa	M.e.	Mennyi- sége	Egységára (áfa nélkül)	Értéke (áfa nélkül)
110 Bp. Kesztyű Kézbevétele széles körű (Vakolat - m. k. sz. felő fedés, új kiszárasztás - m. k. sz. - m. k. sz. - m. k. sz. - - Anyagok - Téli új szar	27	db	1	963.450	963.450

*[Handwritten signature and stamp]*

A számlaérték áfa nélkül:	963.450
Az áfa kulcsa 27% és összege:	260.151
A számla végösszege:	1.223.581

B. 13-374/V/új (50x3) 1. tábla - Általános Képviselet Talabánya, Tel./Fax: (34) 311-592 C

Készült 3 példányban

T. 162  
76001

H 3811

KÖNNYELVE

szám. könyvelő aláírása:

## Munkanem összesítő

<b>Munkanem megnevezése</b>	<b>Anyag összege</b>	<b>Díj összege</b>
Építőmesteri munkák	45 300 Ft	37 600 Ft
Vakolás és rabilolás	100 400 Ft	107 360 Ft
Szárazépítés	77 470 Ft	91 600 Ft
Tetőfedés	67 500 Ft	22 500 Ft
Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolatok készítése	291 920 Ft	121 800 Ft
Asztalosszerkezetek elhelyezése	438 000 Ft	228 200 Ft
Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)	177 440 Ft	173 600 Ft
Szigetelés	89 180 Ft	104 440 Ft
Épületgépészeti csővezeték szerelése	904 000 Ft	282 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>2 145 910 Ft</b>	<b>1 131 500 Ft</b>

**Ácsmunka**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>
1	35-K	Zsindely aljzatának előkészítése, pótlása, átvizsgálása	30	m2	350 Ft	410 Ft	10 500 Ft
2	15-012-21	Homlokzati guruló állvány használata	1	egység	10 000 Ft	7 500 Ft	10 000 Ft
3	K	Külső lépcsők helyreállítása, burkolása, fém élvédő elhelyezésével	2	db	12 400 Ft	8 900 Ft	24 800 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>45 300 Ft</b>

Vakolás és rabilolás

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen
1	36-001- 1.2.1- 0600030	Sima oldalfalvakolat készítése kézi felhordással, felületképző (simító) meszes cementhabarccsal, téglá-, kő- vagy betonfelületen, 1,5 cm vtg-ban Hs60-cm, simító, meszes cementhabarcs mészpéppel Befalazott nyílások kétoldalán.	20	m2	750 Ft	900 Ft	15 000 Ft
2	36-001- 32.2	Lábazati cementvakolat készítése 2 cm vastagságig fasimítóval simítva. Angolaknák belső oldalfalvakolata.	10	m2	550 Ft	2 800 Ft	5 500 Ft
3	36-002-4- 0252020	Vékonyvakolat alapozók felhordása, kézi erővel NIKECELL Dryvit vékonyvakolat alapozó	34	m2	250 Ft	340 Ft	8 500 Ft
4	36-005- 21.1.1.2- 0410820	Vékonyvakolatok, színvakolatok felhordása alapozott, előkészített felületre, gyári szárazhabarcsból, ásványi vékonyvakolat készítése egy rétegben, kapart, dörzsölt vagy gördülőszemcsés struktúrával, 1,5-2,5 mm szemcsemérettel weber.ter pearl vékonyrétegű nemesvakolat, gördülőszemcsés, Kód: 302G, fehér Angolaknák, és homlokzati dobozszerkezet homlokzati hőszigetelő rendszerére.	10	m2	2 200 Ft	780 Ft	22 000 Ft
5	36-005- 21.2.2.2- 0252017	Vékonyvakolatok, színvakolatok felhordása alapozott, előkészített felületre, vödörös kiszerezésű anyagból, vizes bázisú, műgyanta kötőanyagú vékonyvakolat készítése, egy rétegben, 1,5-2,5 mm-es szemcsemérettel NIKECELL Dryvit Standard dörzshatású vékonyvakolat, 2 mm-es szemcsemérettel.	10	m2	450 Ft	780 Ft	4 500 Ft
6	36-011-7- 0149081	Üvegszövet háló beágyazása, függőleges, vízszintes, ferde vagy íves felületen MASTERPLAST Masterfix Pro ragasztó polisztirol lemezekhez Cikkszám: 0103-01111025	34	m2	1 200 Ft	900 Ft	40 800 Ft
7	36-014-5- 0550040	Faldörzsölés zsalukó falon, vakoló cementes méshabarccsal, angolaknák talaj oldali felületén, talajnedvesség elleni szigetelés alá.	10	m2	410 Ft	360 Ft	4 100 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>100 400 Ft</b>



**Szárazépítés**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>
1	39-001- 3.3.2- 0120012	CW fém vázszerkezetre szerelt válaszfal 1 x 1 rtg. normál, 12,5 mm vtg. gipszkarton borítással, hőszigeteléssel, csavarfejek és illesztések glettelve (Q2), egyszeres, sűrített, (30 vagy 31,3 cm bordatávolság) CW 75-06 mm vtg. tartóvázzal RIGIPS normál építőlemez RB 12,5 mm, ásványi szálalás hőszigetelés	20	m2	2 150 Ft	1 550 Ft	43 000 Ft
2	39-003- 2.2.1.8.1- 2120041	Szerelt gipszkarton álmennyezeti párkány rejtett világításhoz	27	fm	610 Ft	1 800 Ft	16 470 Ft
3	39-005-M	Párkányok, boltívek készítése téglalburkolat alatt	3	db	6 000 Ft	4 000 Ft	18 000 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>77 470 Ft</b>

**Tetőfedés**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>
1	41-000-4	Zsindelyfedés készítése alátétlemezzel	30	m2	2 250 Ft	750 Ft	67 500 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>67 500 Ft</b>

**Aljzatkészítés, hideg- és melegburkolatok készítése**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>
1	42-063- 1.41.1.1.2- 0220361	Ragasztott téglaburkolat homlokzaton flexibilis ragasztóval, kültéri fugázással	34	m2	5 120 Ft	2 100 Ft	174 080 Ft
2	42-063- 1.41.1.1.2- 0220361	Ragasztott téglaburkolat homlokzaton flexibilis ragasztóval, beltéri fugázással	24	m2	4 910 Ft	2 100 Ft	117 840 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>291 920 Ft</b>

Asztalosszerkezetek elhelyezése

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen
1	K	Külső kiülő rész kialakítása, fémvázal, Molinó fedéssel, telített fapadlóval, felületkezelésekkel	1	egység	#####	#####	429 000 Ft
9	44-001- 2.1.1- 0000001	Meglévő megmaradó nyílászárók felújítása mellékelt költségvetés szerint.	9	db	1 000 Ft	800 Ft	9 000 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>438 000 Ft</b>

**Felületképzés (festés, mázolás, tapétázás, korrózióvédelem)**

<b>Ssz.</b>	<b>Tételszám</b>	<b>Tétel szövege</b>	<b>Menny.</b>	<b>Egység</b>	<b>Anyag egységár</b>	<b>Díj egységre</b>	<b>Anyag összesen</b>
1	47-000- 1.99.1.2.1.1- 0218023	Belső festéseknél felület előkészítése, részmunák; felület glettelése zsákos kiszerezésű anyagból RIGIPS RIMANO 0-3 belsőtéri nagyszilárdságú glettelőgipsz. Generátor helyiség új hanggátló gipszkarton falán.	160	m2	580 Ft	570 Ft	92 800 Ft
2	47-011- 15.1.1.1- 0151201	Diszperziós festés műanyag bázisú vizes- diszperziós két rétegben Diszperzit belső falfesték, fehér 100, EAN: 5996281027308 Generátor helyiség új hanggátló gipszkarton falán.	160	m2	410 Ft	390 Ft	65 600 Ft
3	47-000-K	Nyílászárók mázolása teljes rétegrenddel.	16	m2	1 190 Ft	1 250 Ft	19 040 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>177 440 Ft</b>

Ácsmunka

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen
1	35-K	Zsindely aljzatának előkészítése, pótlása, átvizsgálása	30	m2	350 Ft	410 Ft	10 500 Ft
2	15-012-21	Homlokzati guruló állvány használata	1	egység	10 000 Ft	7 500 Ft	10 000 Ft
3	K	Külső lépcsők helyreállítása, burkolása, fém élvédő elhelyezésével	2	db	12 400 Ft	8 900 Ft	24 800 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>45 300 Ft</b>

Szigetelés

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Dij egységre	Anyag összesen
1	48-007- 1.1.1- 0114423	Magastető hő- és hangszigetelése; Szaruzat közti szigetelés üvegyapot hőszigetelő lemezzel vagy filccel URSA FKP 39 kasírozatlan többfunkciós hidrofóbizált ásványgyapot (üvegyapot) hő- és hangszigetelő tábla, $\lambda_D=0,039$ (W/mK), 100 mm Hőszigetelés pótlása	4	m2	1 350 Ft	460 Ft	5 400 Ft
2	48-010- 1.1.1.2- 0113305	Homlokzati hőszigetelés, üvegszövetháló-erősítéssel, mechanikai rögzítéssel, kiegészítő profilok beépítésével, egyenes él-képzésű, normál homlokzati EPS hőszigetelő lapokkal, ragasztópaszta + cementből képzett ragasztóba, AUSTROTHERM AT H80 homlokzati	34	m2	1 350 Ft	1 850 Ft	45 900 Ft
3	48-010- 1.3.1.1- 0110164	Homlokzati hőszigetelés, üvegszövetháló-erősítéssel, mechanikai rögzítéssel, kiegészítő profilok beépítésével, egyenes él-képzésű, érdesített XPS hőszigetelő lapokkal, meglévő vízszigetelésre ragasztva (pincefalra, angolaknálban) STYROFOAM IB-A 050 érdesített felületű extrudált polisztirollhab hőszigetelő lemez, 50x600x1250 mm, Lambda: 0,035 W/mK; Csz.: DOWSFIBA050	10	m2	1 980 Ft	1 850 Ft	19 800 Ft
4	48-014-6.2- 0313001	Üzemi használati víz elleni, víznyomásnak kitett helyzetű (pl. medence), kerámia vagy GRES lapburkolat alatti függőleges falszigetelés bevonatszigeteléssel, két rétegben, minimum 2,5 mm száraz rétegvastagságú kétkomponensű szigetelőhabarccsal,  glettvassal vagy simítóval felhordva MAPEI MAPELASTIC kétkomponensű rugalmas szigetelőhabarcs, normál MAPEBAND hajlaterősítő szalag beépítéssel.	10	m2	1 250 Ft	850 Ft	12 500 Ft
5	48-021- 1.51.1.2.1- 0091314	Szigetelések rögzítése; Hőszigetelő táblák pontszerű mechanikai rögzítése, alulról hűlő födém alsó felületén, beton aljzatszerkezethez, műanyag vagy fém beütőszeges műanyag beütődübelekkel MASTERPLAST Thermomaster D-H 190 mm, fém beütőszeges tárcsás  dübel, Cikkszám: 0118-00190250 Generátor helyiség födém.	50	db	30 Ft	50 Ft	1 500 Ft
6	48-021- 1.51.2.2.1- 0091306	Szigetelések rögzítése; Hőszigetelő táblák pontszerű mechanikai rögzítése, homlokzaton, műanyag vagy fém beütőszeges műanyag beütődübelekkel MASTERPLAST Thermomaster D-PLUS 10/180 mm, műanyag beütőszeges tárcsás dübel, Cikkszám: 0115-10180250 Laza,	204	db	20 Ft	50 Ft	4 080 Ft

**Szigetelés**

mozgó felületen, a meglévő hőszigetelő rendszer  
10%-án.

---

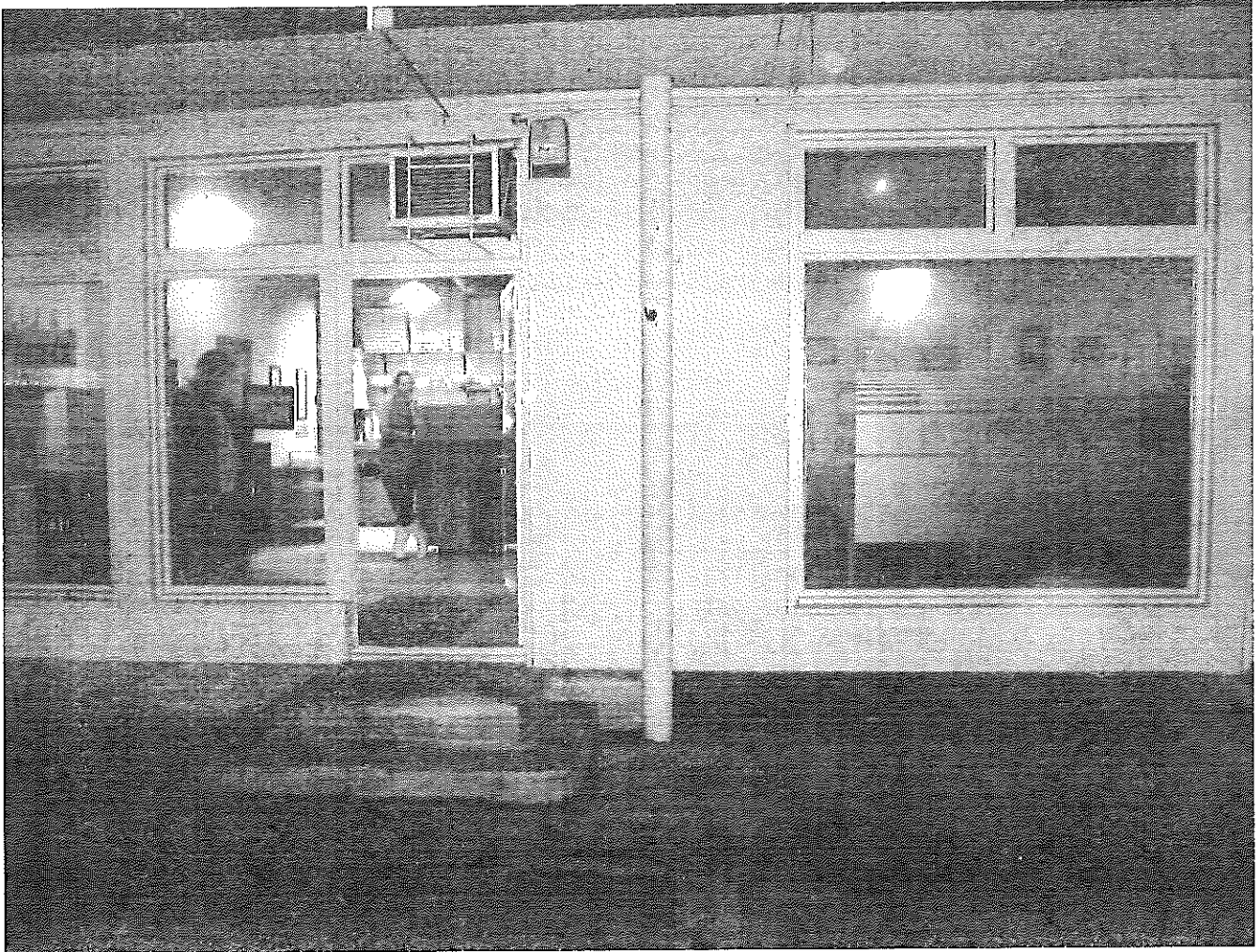
**Munkanem összesen:****89 180 Ft**

---



**Épületgépészeti csővezeték szerelése**

Ssz.	Tételszám	Tétel szövege	Menny.	Egység	Anyag egységár	Díj egységre	Anyag összesen
1	K	Komplett pultépítés gépészettel	1	db	#####	#####	240 000 Ft
2	K	Elszívók kiépítése vezetékekkel	2	db	81 000 Ft	59 000 Ft	162 000 Ft
3	K	Gázkiállások szerelése tűzhelyekkel	1	db	42 000 Ft	13 000 Ft	42 000 Ft
4	K	Mosogató kiépítése	1	db	34 000 Ft	17 000 Ft	34 000 Ft
5	K	Beltéri klímaegység tisztítása	2	db	13 000 Ft	7 000 Ft	26 000 Ft
6	K	Hűtők cseréje kompletten	5	db	30 000 Ft	0 Ft	150 000 Ft
7	K	Pizzakemence cseréje	1	db	#####	0 Ft	250 000 Ft
<b>Munkanem összesen:</b>							<b>904 000 Ft</b>



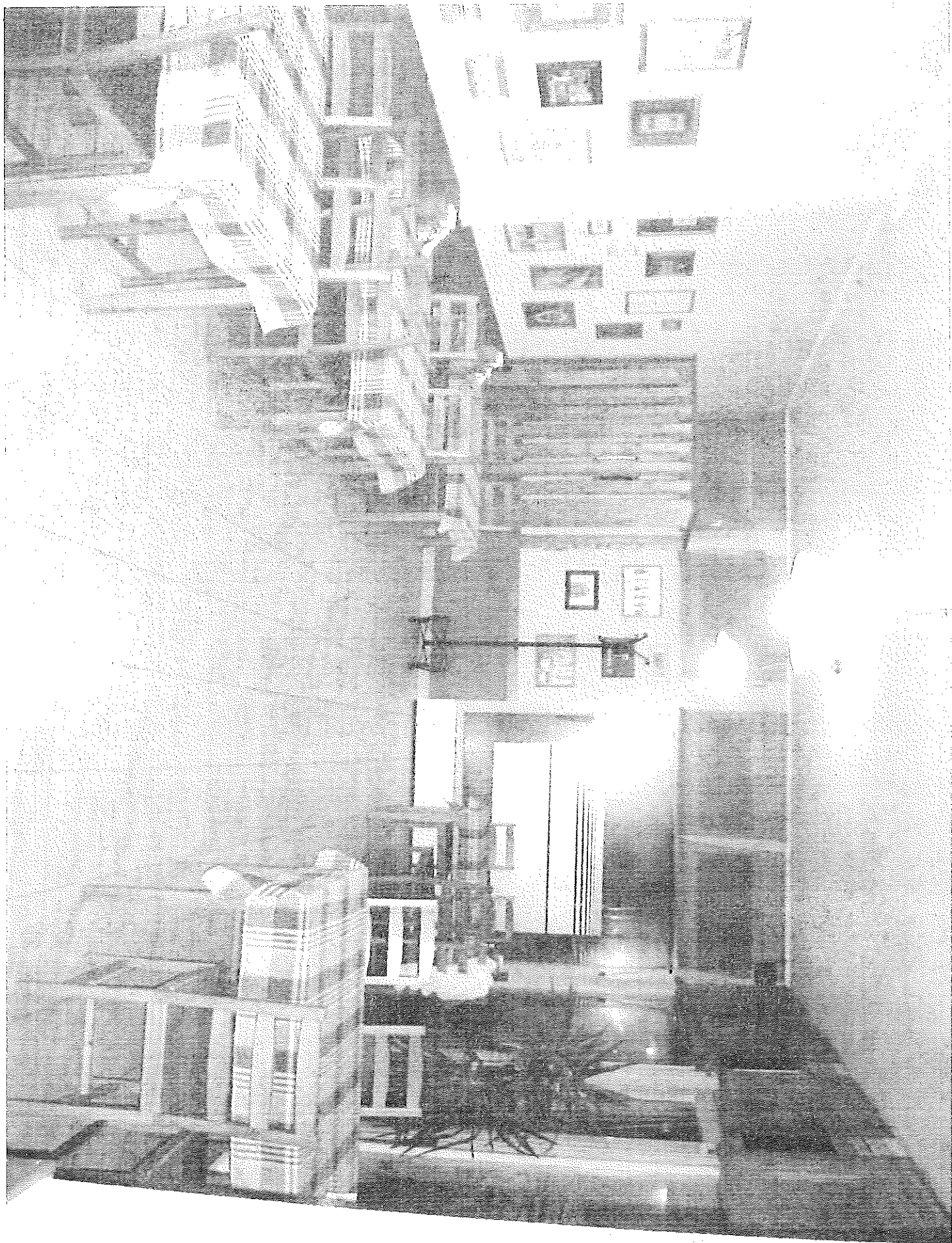
2012. а. В. 11. 10. 07.



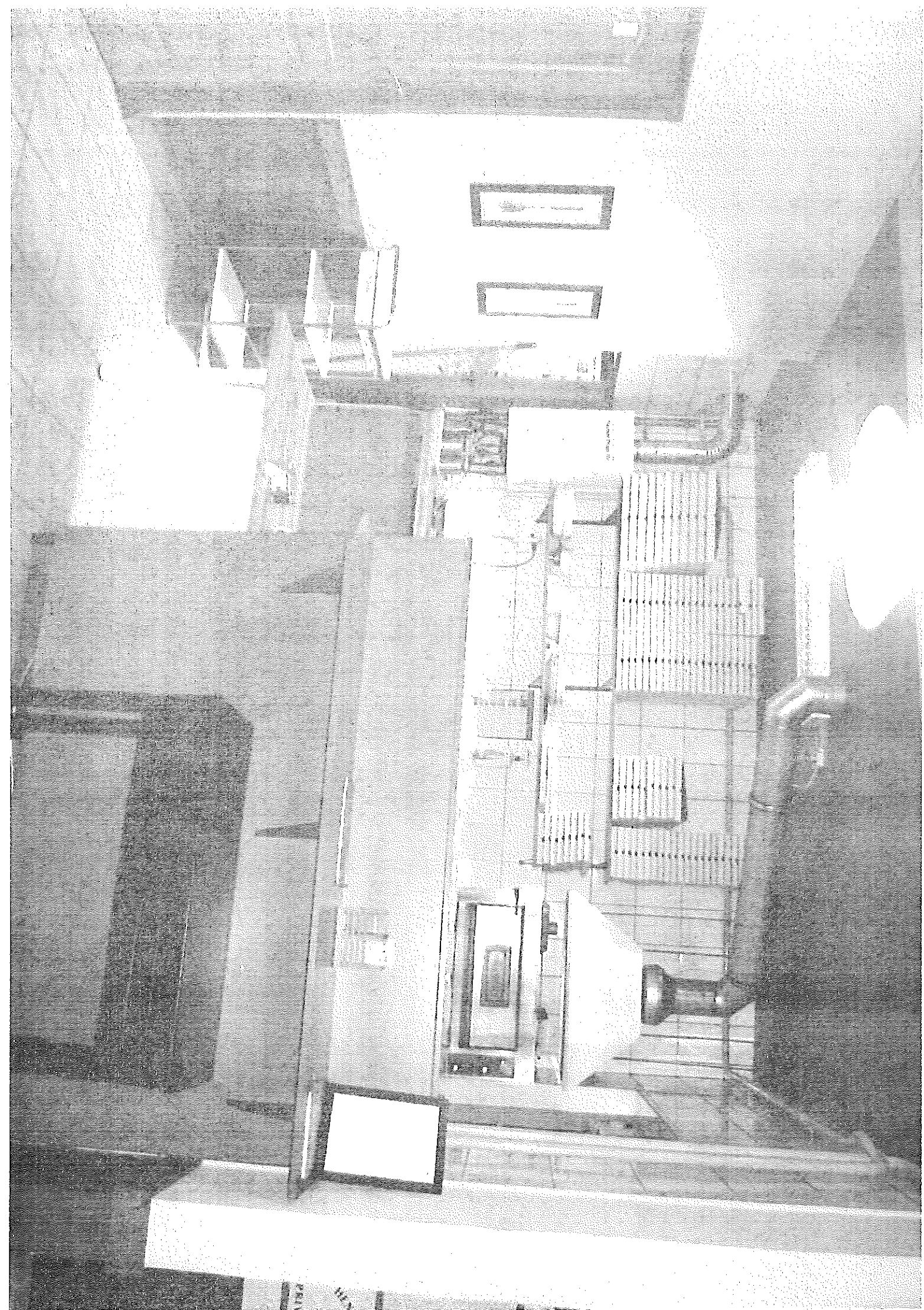
2011-a VILLAGE



2011. a. VALLMOT.



КОНЦЕПТ: СС.12.





2015. (1)

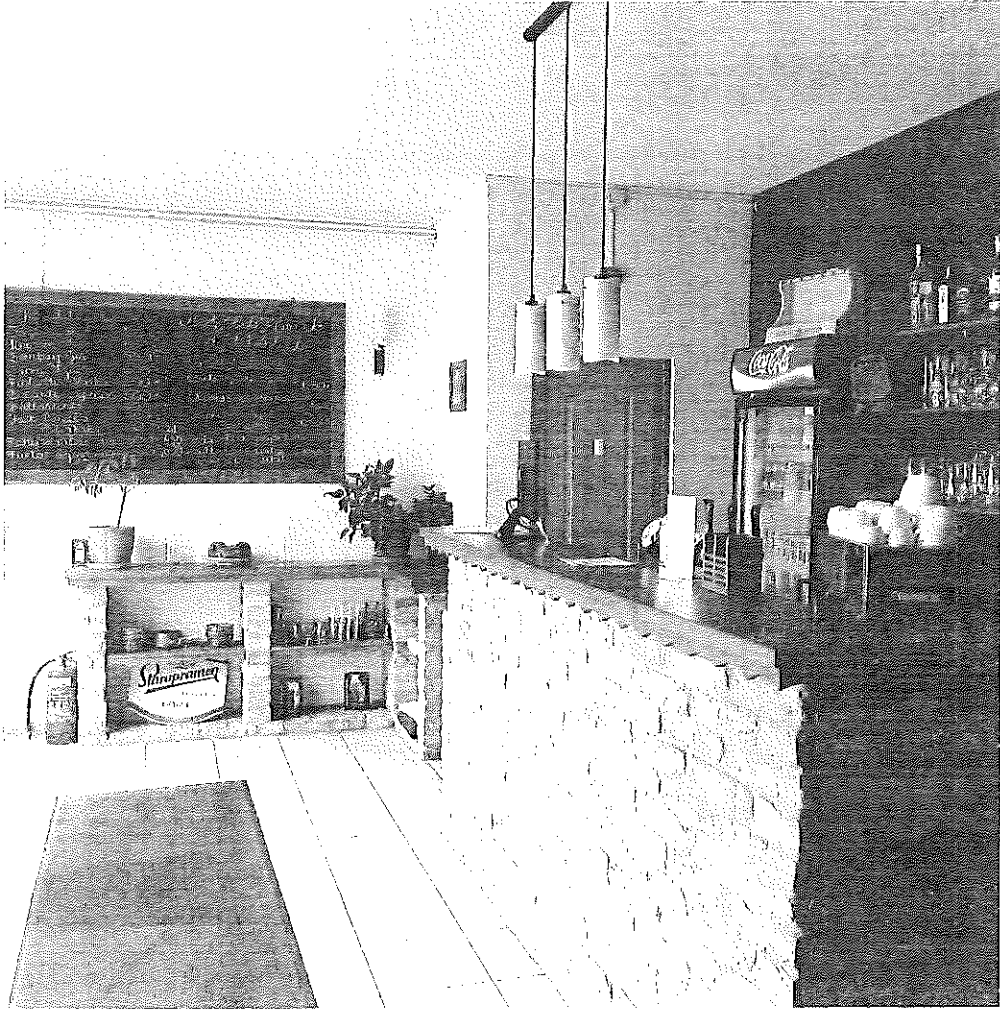


2017. ②





2015. (3)



2015 (4)

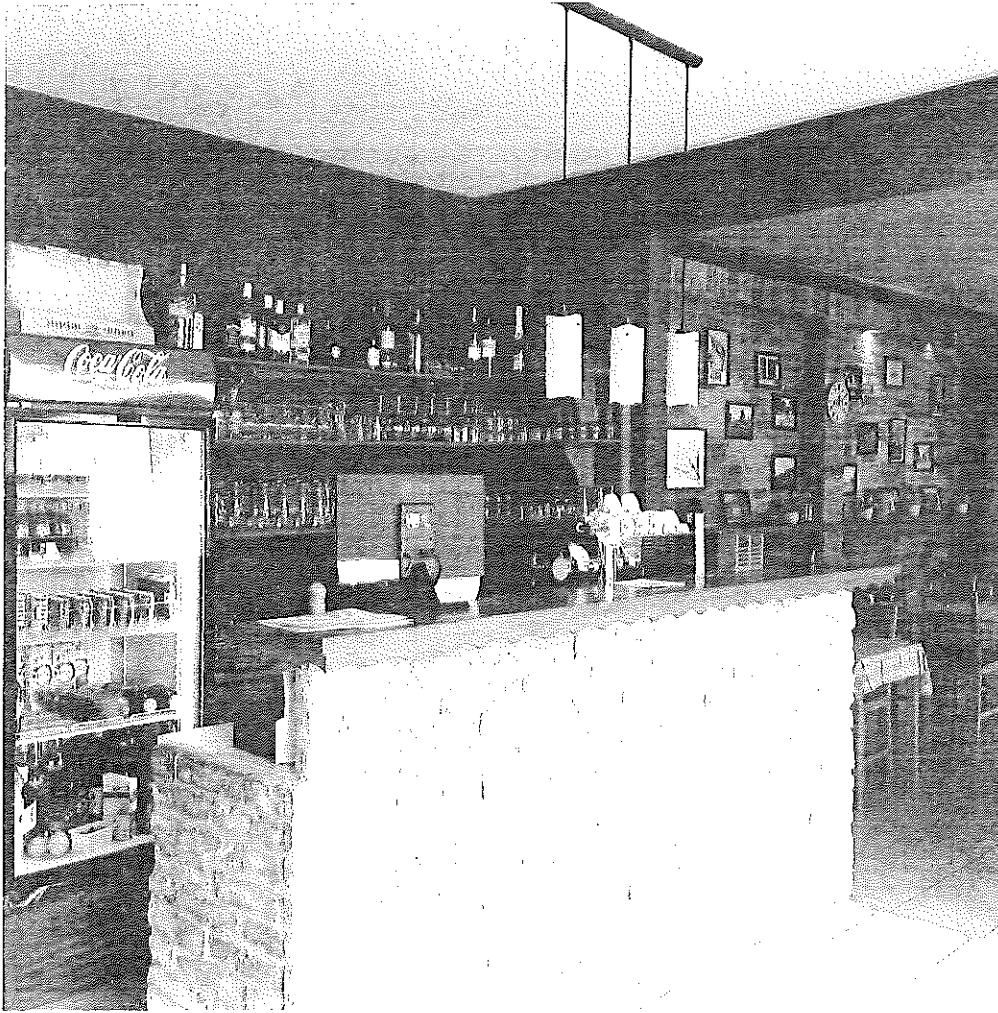


20 π. (5)

2015 SELEKTES WALL



2015 (6)



2015. (4)