

BÉRLETI SZERZŐDÉS

a nem lakás céljára szolgáló helyiségre

amely létrejött egyrészről a mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata** (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2., statisztikai jelzőszám: 15514004-7511-321-01, adószám: 15514004-2-42, képviseli: **dr. Weinek Leonárd polgármester**), mint tulajdonos bérbeadó adó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről az alább megnevezett bérlő. (továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- Bérlő neve:	RED SEA Bt.
- Székhely:	1142 Budapest, Szatmár utca 37.
- levelezési címe:	u. az.
- cégjegyzék sz.:	01-06-712201
- adószáma:	28934828-2-42
- képviselő:	Ahmed Saif Ali
- Bankszámláját vezető pénzintézet megnevezése:	OTP Bank
- Számla száma:	117140006-20387356
- Fizetési mód:	postai befizető csekk

a következő feltételek szerint:

1.) A bérlet tárgya:

Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Budapest – Zugló Önkormányzatának tulajdonát képező **Budapest XIV. Thököly u. 178/B. sz.** alatti helyiséget az alábbi tevékenység céljára:

A tevékenységek megnevezése:

Engedélyhez kötött tevékenységnél az engedély száma:

vendéglátás-kereskedelem

A helyiség azonosító száma: **2221/1/2**

rendeltetése: **üzlet**

alapterülete: **4 m²**

A helyiséghez tartozó egyéb terület megnevezése: --

alapterülete:--

2.) Bérbeadás jogcíme:

- a.) Bérbeadás nyilvános pályázat útján,
- b.) Bérbeadás meghívásos pályázat útján,
- c.) Bérbeadás pályázat nélkül, a **VTB 1050/2009.(XII.22.) sz. határozata** alapján.
- d.) Bérleti jog átadás,
- e.) Jogutódlás,
- f.) Egyéb:

3.) A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés 2010. 01. 01. napján kezdődik és határozatlan ideig tart.

4.) A bérleti díj és a közüzemi költségek fizetésének módja:

4.1. Bérlo a helyiség használatáért bérleti díjat köteles fizetni.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Budapest-Zugló tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díja:

A helyiség bérleti díja:

6.213.- Ft/hó

4.2. Közüzemi szolgáltatások díjának megfizetése.

A bérleti díjon felül a Bérlo köteles a méretlen közüzemi szolgáltatások igénybevételéért a Bérbeadónak az alábbi havi átalánymennyiségek után a mindenkorli díjtétellel megállapított összeget számla alapján megtéríteni.

- víz-és csatornahasználat:
- elektromos fogyasztás díja:
- szemétszállítási közszolgáltatási díja:
- gáz szolgáltatás díja:

**VÍZMŰVEK Zrt. felé,
ELMŰ Nyrt felé,
Közterület fenntartó Zrt. felé,
Főv. GÁZMŰVEK Zrt. felé fizet.**

Megjegyzés: Bérbeadó jogosult a bérlemény használati módjának megváltoztatása esetén a jelen szerződésben megállapított átalánydíjak felülvizsgálatára és újbóli meghatározására.

A közüzemi- és bérleti díj fizetés kezdő időpontja: 2010. év 01. hó 01. napja.

A Bérlo köteles a bérleti szerződés megkötése után 8 napon belül a bérleményhez tartozó közüzemi főmérő órákat (víz-gáz, elektromos) a saját nevére átíratni.

A szemétszállítási díj fizetésétől a Bérbeadó csak abban az esetben tud eltekinteni, ha a Bérlo szemétszállítási szerződést köt a Fővárosi Közterület-fenntartó Rt -vel (1081 Bp. Alföldi u. 7.) és bemutatja a Zuglói Vagyonkezelő Rt. (Kezelő) 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. szám alatt, és az átírás dokumentumainak másolatát a Kezelő Bérleménygazdálkodási Irodáján leadja.

A Bérlo a bérleti díjakat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgy hónap 15. napjáig köteles egy összegben megfizetni a Bérbeadónak.

A Bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden tárgy év január 1-től egyoldalúan **emelni**, a tárgy évet megelőző év jegybanki alapkamat súlyozott átlagának mértékéig.

Az új bérleti díjat a Bérbeadó a tárgy évet megelőző év december 15-ig köteles a Bérlovel írásban közölni. A Bérbeadó az egyoldalú díjemelés jogával legkorábban **2011. január 1** -től élhet. A bérleti szerződésből származó fizetési kötelezettségek késedelmes megfizetése esetén a Bérlo a mindenkorli **jegybanki alapkamat kétszeres** összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.

5.) A szerződést biztosító mellékkötelezettség:

5.1. Az előző bérleti jog alapján befizetett óvadék összege: 13.985.-Ft, mely óvadékot Bérbeadó a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére használhatja fel.

5.2. Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az óvadék összegéből.

5.3. Bérlo köteles a tárgyhót követő 8. napjáig az óvadékot kiegészíteni.

5.4 Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség jegyzőkönyvben rögzített visszavételét követő 30 napon belül Bérlonek visszafizeti.

6.) Helviség átadása:

A Bérlo kijelenti, hogy a helyiség műszaki állapotáról tudomása van, jelenleg is használja.

7.) A helviség használata:

Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát, előre írásban közölt időpontban ellenőrizni. Bérlo az ellenőrzést tűrni köteles.

8.) Karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettségek:

8.1 A tulajdonos köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni a Bérlonek.

2.) a tulajdonos az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a helyiség, illetve a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák esetében haladéktalanul,

b.) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében az épület karbantartásával, felújításával összefüggésben,

c) az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni.

d) az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékhálózat meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni.

8.2 Bérlo köteles gondoskodni:

a.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérlo kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,

b.) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,

c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről.

d.) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és helyiség berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére, kizárólag a Bérbeadó és Bérlo megállapodása az irányadó, megállapodás hiányában a karbantartással és felújításával kapcsolatos költségek a Bérlot, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a Bérbeadót terhelik.

9.) Egyéb feltételek:

9.1. A Bérlo köteles gondoskodni továbbá:

- a.) az épület további közös használatára szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a Bérlo tevékenysége miatt vált szükségessé,
- b.) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról,
- c.) a bérlemény előtti járdaszakasz takarításáról és síkosság mentesítéséről.
- d.) A Bérlo tevékenységével a lakókörnyezet nyugalma nem zavarhatja.

9.2. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a helyiség albérletbe adásához más személy befogadásához, bérletársi szerződés megkötéséhez, a bérleti jog átadásához és cseréjéhez, a helyiség rendeltetésének megváltoztatásához - ezen belül a tevékenységek megváltozásához -, a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

9.3. A Bérlo kizárólag a jelen szerződés szerinti rendeltetési célra használhatja a helyiséget. Amennyiben a rendeltetési célját a Bérbeadó engedélye nélkül megváltoztatja, úgy a szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult felmondani.

9.4. A Bérlo köteles saját, vagy a bérlemény szerződés szerinti adataiban bekövetkező változásokat 15 napon belül bejelenteni a Bérbeadónak.

9.5. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzendő felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkák elvégzéséhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását írásban megkérni.

10.) A Bérleti jogviszony megszűnése:

10.1. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- Bérlo a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy a felhasznált óvadékot nem tölti fel.
- Bérlo a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- Bérlo, vagy a befogadott személy a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak.
- Bérlo, vagy a befogadott személyek a helyiséget rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.
- A Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása, és a 24.§ (1.) bek. a)-e) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja.

Felek megállapodnak, hogy a felmondási idő két naptári hónapra szól.

10.2. Bérlo jóváhagyólag tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jogosult egyoldalúan intézkedve a helyiséget felnyitni és azt birtokba venni, ha az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a.) Bérlo a helyiség bérleti díjait legalább két egymást követő hónapban nem fizette ki és
- b.) a helyiségben legalább három hónapja nem tartózkodik és
- c.) a Bérbeadó által a részére küldött számlát, fizetési felszólítást tartalmazó levél küldeményt a Posta bármilyen oknál fogva visszaküldi ("nem kereste", "ismeretlen helyre költözött", stb.).

11.) A helyiség visszaadása:

11.1. A Bérlo a helyiséget a bérleti jogviszony megszűntetésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és átadáskori felszereltséggel és műszaki állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni.

11.2. A Bérlo a szerződés megszűnésekor mindazt, amit saját költségén a helyiségbe felszerelt, a helyiség állagának sérelme nélkül leszerelheti.

11.3. Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában Bérlo viseli.

12.) Egyéb megállapodások:

12.1. A Bérlo nem követelheti a Bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységek gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését nem követelheti a Bérbeadótól.

12.2. A bérleti jogviszony megszűnése esetén ha a Bérlo a helyiséget nem szolgáltatja vissza a Bérbeadónak, akkor a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályok érvényesülnek.

A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. Mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal azonos összeg.

A használati díj mértéke két hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, hat hónap múlva pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.

12.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek által egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatokat, melyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak - ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a felek nem szereztek tudomást - az alábbi esetekben kell egymással közöltnek, illetve kézbesítettnek tekinteni:

- a küldemény első postai kézbesítése napjától számított ötödik munkanapon.
- ha ez nem állapítható meg, a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon,
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, azon a napon, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

A bérbeadó esetén a címzés: Zuglói Vagyonkezelő Zrt., 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

A bérlo esetén a címzés: **RED SEA Bt., 1142 Budapest, Szatmár u. 37. sz.**

12.4. Bérlo kijelenti, hogy a szerződés aláírásával hozzájárul a jelen szerződés főbb adatainak az Államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. Törvény 15/B. §-a szerinti („Üvegseb”), illetve annak felhatalmazása alapján meghozott önkormányzati rendelet szerinti közzétételéhez.

12.5. Bérlo tudomásul veszi és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy - nem -, vagy késedelmes fizetés esetén - a vele szembeni lejárt követelések beszedéséhez szükséges adatokat, valamint a kötelezett adatait a jogosult harmadik fél részére továbbíthatja követeléskezelési eljárás lefolytatása céljából.

„ A Bérbeadó közli és a Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben foglalt kezelői feladatokat úgymint: birtokba adás, karbantartási feladatok, bérleti díj és közműdíj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, vagy a helyiség birtokba vétele stb. a Bérbeadó Önkormányzat erre vonatkozó megbízása szerint a Zuglói ZRt., (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. sz.) feladatkörébe tartozik, aki jogosult és köteles a Bérlo felé a feladatokból származó intézkedéseket megtenni”.

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben felmerül az Önkormányzat részéről az ingatlan más irányú hasznosítási szándéka, akkor az a szerződés vonatkozásában bontó tényezőnek minősül, a bérleti jogviszony a bejelentés napján megszűnik, a bérlőnek a bejelentést követő 30 napon belül a területet el kell hagynia, és eredeti állapotban az Önkormányzat rendelkezésére kell bocsátania. Az ingatlanon végzett bármilyen beruházási munkálatokat bérlő saját költségére végezheti el, a bérleti szerződés fennállta folyamán, illetve megszűnésekor beszámítással ezen költségek, ráfordítások tekintetében nem élhet.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budapest-Zugló Önkormányzatának többször módosított 18/2005. (V. 02.) sz. rendeletében foglaltak az irányadóak.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után aláírták.

Budapest, 2010. március 4.



Bérbeadó

2010 APR 06.

Bérlő

kapja: Bérlő 2 pl.
Bér és Díjb.l.r.
Műszaki Iroda
Iráttár

BÉRLETI SZERZŐDÉS-MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: **1145 Bp. Pétervárad u. 2. sz.**, statisztikai jelzőszám: 15514004-7511-321-01, adószám: 15514004-2-42, képviseli: dr. ~~Weinek~~ **Leonárd** polgármester) mint tulajdonos Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a **RED SEA Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**, (székhely: 1142 Budapest, Szatmár u. 37. fsz. 1. sz., cg: 01-06-712201, adósz.: 28934828-2-42, képviseli: Ahmed Saif Ali) mint bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

A felek között határozatlan ideig tartó, bérleti szerződés áll fenn a **Bp. XIV. Thököly u. 178/B. sz.** alatti **4 m²** üzlet helyiség bérletére.

Bérlő bejelentette, és cégiratokkal igazolta, a társaságon belül történt változást, mely szerint **2010. 06. 24-től a társaság jogutódja:**

neve: **No1. Gyros kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**
székhelye: **1142 Bp. Szatmár u. 37. fsz. 1.**
levelezési c.: **u. az.**
cégjegyzék sz.: **01-09-941813**
adó száma: **22749129-2-42**

A bérleti szerződés egyéb pontjai változatlan tartalommal maradnak érvényben.

Jelen bérleti szerződés-módosítás a 2010. március 4-én létrejött, bérleti szerződéssel együtt érvényes.

Budapest, 2010. július 9.



Bérbeadó

No.1. Gyros Kft.

1142 Budapest, Szatmár u. 37. fsz. 1.

Adószám: 22749129-2-42

Bérlő

Kapják: Bérlő
Bér és Díjbesz. Ir.
Iráttár

BÉRLETI SZERZŐDÉS-MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2. sz., statisztikai jelzőszám: 15514004-7511-321-01, adószám: 15514004-2-42, képviseli: dr. Papcsák Ferenc polgármester) mint tulajdonos Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről a **No.1. Gyros Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**, (székhely: 1142 Budapest, Szatmár u. 37. fsz. 1. sz., Cg: 01-09-941813, adó sz.: 22749129-2-42, képviseli: Ahmed Saif Ali) mint bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek mellett:

A felek között határozatlan ideig tartó, bérleti szerződés áll fenn a **Bp. XIV. Thököly u. 178/B. sz. alatti 4 m² üzlet helyiség** bérletére.

Bérlő bejelentette, és cégiratokkal igazolta, a társaságon belül történt változást, mely szerint az **Akácfa King Kft.**-vel (Cg.:01-09-941813) közösen új társaságot alapított.

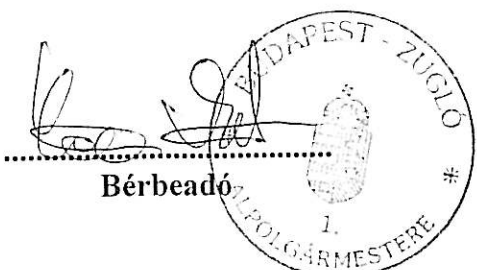
Fentiek miatt **2010. november 10-től a jogutód:**

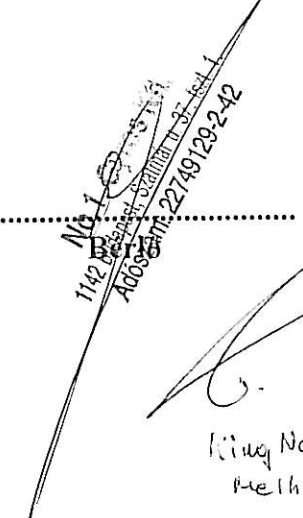
neve: **King No.1. Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**
székhelye: **1072 Bp. Akácfa utca 16. fsz. 1.**
levelezési c.: **u. az.**
cégjegyzék sz.: **01-09-950946**
adó száma: **23058059-2-42**
képviselet: **Melhem Saad vezető tisztségviselő**

A bérleti szerződés egyéb pontjai változatlan tartalommal maradnak érvényben.

Jelen bérleti szerződés-módosítás a 2010. március 4-én létrejött, bérleti szerződéssel együtt érvényes.

Budapest, 2011. január 31.


Bérbeadó


King No.1. Kft.
Melhem S.

Kapják: Bérlő
Bér és Díjbesz.l.r.
Iráttár

dh/ Sh

g

f h

BÉRLETI SZERZŐDÉS - MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata** (székhely: 1145 Budapest, Pétervárad u. 2., statisztikai jelzőszám: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, képviseli: dr. Papcsák Ferenc polgármester), mint tulajdonos Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről **King No. 1. Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 16. fszt. 1., adószám: 23058059-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-950946 képviseli: Cservenka Róbert), mint Bérelő (továbbiakban: **Bérelő**) között az alábbi feltételek mellett:

Preambulum:

Felek rögzítik, hogy közöttük **2010. január 01. napjától érvényes határozatlan idejű bérleti szerződés** (továbbiakban: Bérleti Szerződés) áll fenn a **Budapest, XIV. kerület, Thököly út 178/b.** szám alatt lévő 4 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan. Felek a Bérleti Szerződést 2010. július 09., valamint 2011. január 31. napján módosították.

Felek a Bérleti Szerződés 4.1 pontját a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének **119/2014. (II.20.)** számú határozata alapján 2014. március 01-i hatállyal az alábbiak szerint módosítják.

Bérbeadó és Bérelő megállapodnak abban, hogy a **Bérelő által fizetendő bérleti díj mértéke 2014. március 01. napjától 6314,- Ft/hó**, azaz hatezerháromszáztizennégy forint/hónap. A bérleti díj a jelenleg hatályos ÁFA - törvény előírásai szerint ÁFA-mentes. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a jogszabályi előírások változása miatt a bérleti díj az ÁFA hatálya alá tartozna, úgy Bérelő a nettó bérleti díjat a hatályos adójogszabályok szerinti ÁFA-val növelt bruttó összegben fizeti meg.

A Bérleti Szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Jelen Bérleti Szerződés-módosítás a 2010. március 04-én létrejött Bérleti Szerződéssel, valamint annak módosításaival együtt érvényes.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után aláírták.

2014 APR 23.

Budapest,

.....
Bérbeadó



.....
Bérelő



14

81 4