



706/2005. ügyszám

HITELES KIADMÁNY
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Elöttem, doktor Kamarás Györgyné budapesti közjegyző előtt az alulírott napon és helyen megjelentek hivatalos helyiségemben mint ügyfelek: a -----
BUDAPEST-ZUGLÓ ÖNKORMÁNYZAT/1145 Budapest, Pétervárad u. 2., /
mint **bérbeadó** képviselőjében **Pelyva György** alpolgármester budapesti lakos, aki személyazonosságát a AU-VI. 691877. számú személyazonosító igazolványával, képviselői jogosultságát a Budapest-Zugló Polgármesteri Hivatala Szervezeti és Működési Szabályzatának 6. számú mellékletét képező 1/2005. (2005. 05. 04) számú polgármesteri intézkedés elnevezésű irattal igazolta, valamint a **HETTI-KER Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** /székhely: 1149 Budapest, Szugló u. 80., cégjegyzékszáma: Cg. 13-09-104967, adószáma: 13574040-2-42/ mint **bérlő** képviselőjében: **Szadvári László** ügyvezető (Gödöllő, 1961. 08.10., anyja: Abonyi Mária, magyar állampolgár) 2117 Isaszeg, Virág utca 20. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 479576 BA számú személyi igazolványával, lakcímét a 100842 DL számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal, képviselői jogosultságát a Pest Megyei Bíróság, mint Cégbíróság által kiállított cégkivonattal igazolta. -----

A megjelentek kijelentették, hogy az általuk képviselt cégek, illetőleg intézmény a mai napon is létező cég, illetőleg intézmény, és ők jelenleg is önálló aláírási joggal jogosultak a jelen szerződés aláírására.----- Miután a megjelent ügyfelek, illetve képviselők ügyleti képességéről a hozzájuk intézett kérdéseimre adott válaszaik alapján meggyőződtem, és a nevezetteket tájékoztattam a közjegyzői okiratba foglalt jogügylet jogkövetkezményeiről, - különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás lehetőségére - felkértem, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi -----

-----**BÉRLETI SZERZŐDÉST NEM LAKÁS CÉLJÁRA**-----

-----**SZOLGÁLÓ HELYISÉGRE**-----

1. A Budapest-Zugló Önkormányzat – a továbbiakban bérbeadó – képviselője kijelenti, hogy a Budapest-Zugló Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest XIV. kerületi 31754/2/A/19 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan - mely természetben a Sugló u. 80. szám alatt található 61 négyzetméter területű üzlet és 29 négyzetméter területű raktár 1/1 illetősége, mely a Zuglói Vagyonkezelő Z. Rt. kezelésében áll. A helyiség azonosító száma: 2022/1/3.-----
2. A **Budapest-Zugló Önkormányzat**, mint bérbeadó a 18/2005. (V. 02.) számú ÖR. alapján bérbeadja a **HETTI-KER Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** – a továbbiakban bérlő – bérbe veszi a jelen okirat 1. pontjában írt ingatlant kereskedelmi, szolgáltatási tevékenység céljára.-----

3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **bérbeadás jogcíme**: bérleti jogot átadása a 18/2005. (V. 02.) számú ÖR. alapján. -----

4. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján a **bérleti jogviszony** 2005. kettőezerötödik évi december hó 01. első napján kezdődik, és határozott ideig: 2014. kettőezertizennegyedik évi szeptember hó 30. harmincadik napjáig tart. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés a fenti időtartam lejártát követően a szerződő felek megegyezésével meghosszabbítható. -----

5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a jelen okirat 1. pontjában írt ingatlan használatáért **bérleti díjat** köteles fizetni, melynek **alapja** a 18/2005. (V. 02.) ÖR. 9.§. (1.) bekezdésének megfelelően: **2000.-Ft./ m2/hó**, azaz havi kettőezer forint négyzetméterenként-----

- Az ÖR. 1. számú melléklete alapján a következő korrekciós tényezőket kell figyelembe venni: -----

-területi elhelyezkedés alapján : **100 %**, azaz száz százalék,-----

-épületen belüli elhelyezkedés alapján: **100%**, azaz száz százalék,-----

-közműellátottság alapján: **100%**, azaz száz százalék.-----

A 61 négyzetméter területű **üzlet** bérleti díjának havi összege: 122.000.-Ft, azaz egy százhuszonkettő ezer forint +30.500.-Ft ÁFA, azaz harmincezeröttszáz forint Áfával növelt összege, összesen: 152.500.-Ft., azaz egy százötvenkettőezer ötszáz forint. Az üzlet bérleti díjának évi összege: 1.464.000.-Ft, azaz egymillió négyszázhatvannégyezer forint +366.000.-Ft. Áfa, azaz háromszázhatvanhatezer forint Áfával növelt összege, **összesen: 1.830.000.-Ft.**, azaz egymillió nyolcszázharmincezer forint.-----

A 29 négyzetméter területű **raktár** bérleti díjának havi összege:46.400.-Ft, azaz negyvenhatezer négyszáz forint +11.600.-Ft ÁFA, azaz tizenegyezerhatszáz forint Áfával növelt összege, összesen: 58.000.-Ft., azaz ötvennyolcezer forint.

A raktár bérleti díjának évi összege: 556.800.-Ft, azaz ötszázötvenhatezer nyolcszáz forint +139.200.-Ft. Áfa, azaz egy százharminckilencezer kettőszáz forint Áfával növelt összege, **összesen: 696.000.-Ft.**, azaz hatszázkilencvenhat forint.-----

A bérlő a bérleti díj összegét számla ellenében átutalással fizeti meg a bérbeadó vagyonkezelőjének a Budapest Bank Részvénytársaságnál vezetett **1010209305220703-00000005** számú számlájára.-----

6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő az 5. pontban írt bérleti díjon felül köteles a bérlet tárgyát képező ingatlanban lévő vízóra által mért fogyasztás szerinti összeget a **Vízműveknek**, a villanyóra által mért áramfogyasztásnak megfelelő összeget az **ELMŰ-nek**, a gázfogyasztás díját a **Fővárosi Gázműveknek**, a személyszállítás díját a **Közterület Fenntartó Részvénytársaságnak** megfizetni.-----

7. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj és közműdíj fizetés kezdő időpontja: 2005. kettőezerötödik évi december hó 01. első napja. A bérlő

köteles a bérleti szerződés megkötése után 8, nyolc napon belül a bérleményhez tartozó közüzemi főmérő órákat (víz-, gáz,-elektromos) a saját nevére átíratni. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy személyszállítási szerződést köt 8, nyolc napon belül a Fővárosi Közterületfenntartó Részvénytársasággal és bemutatja a Zuglói Vagyonkezelő Z. Rt.-nél (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17.) és az átírás dokumentumainak másolatát a vagyonkezelő helyiséggazdálkodási Irodáján leadja.-----

8. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleti díjakat a Vagyonkezelő által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgyhónap 15. tizenötödik napjáig köteles egy összegben megfizetni, illetve átutalni a bérbeadó számlájára. -----

A bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden tárgy év január első napjától 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. napjáig köteles a bérlővel írásban közölni. A bérbeadó az egyoldalú emelés jogával legkorábban 2007. év január első napjától élhet.-----

A bérleti szerződésből származó fizetési kötelezettségek késedelmes megfizetése esetén a bérlő a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles a bérbeadónak megfizetni.-----

9. A bérlő megtekintett állapotban veszi át a helyiség bérleti jogát a **KÖRNYE-HÚS-PIAC Kft.-től**. A bérlő kijelenti, hogy a helyiség jelenlegi műszaki állapotáról tudomása van. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény kialakításával kapcsolatban semminemű követeléssel nem élhet a bérbeadóval szemben.-----

10. A bérbeadó jogosult a bérlemény használatát, általa előzetesen írásban közölt időpontban ellenőrizni. A bérlő az ellenőrzést tűrni köteles.-----

11. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó megbízása alapján a Vagyonkezelő köteles intézkedni az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a helyiség, illetve a szomszédos helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő munkák esetén haladéktalanul; az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében az épület karbantartásával, felújításával összefüggésben. -----

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő köteles gondoskodni az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben; a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról és cseréről.-----

13. A bérlő köteles gondoskodni továbbá a bérlemény épületében a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt válik szükségessé. Köteles továbbá

gondoskodni a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról, a bérlemény előtti járdaszakasz takarításáról és síkosság mentesítéséről. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakókörnyezet nyugalma nem zavarja. -----

14. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény albérletbe adásához, más személy befogadásához, bérlőtársi szerződés megkötéséhez, a bérleti jog átadásához és cseréjéhez és a helyiség rendeltetésének megváltoztatásához – ezen belül a tevékenységének megváltoztatásához – a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges. -----

15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő kizárólag a jelen szerződés szerinti rendeltetési célra használhatja a bérleményt. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a rendeltetés célját a bérbeadó engedélye nélkül megváltoztatja, úgy a szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal jogosult felmondani. -----

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő köteles saját, vagy a bérlemény szerződés szerinti adataiban bekövetkező változásokat 15, tizenöt napon belül bejelenteni a bérbeadónak. -----

17. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő köteles a bérleményben végzendő felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkák elvégzéséhez a bérbeadó hozzájárulását írásban megkérni. -----

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a bérlet időtartama alatt a bérlőnek elővásárlási jogot biztosít a bérleményre, amennyiben azt értékesíteni kívánja, kivéve azt az esetet, ha az 1991. évi XXV. törvény 9. §-a szerinti kárpótlási elővásárlásra jogosult ezen jogával élni kíván. -----

19. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondhatja, az alábbi esetekben: -----

- ha a bérlő a bérleti díjat a fizetési határidőben nem fizeti meg; -----

ha a bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti; -----

ha a bérlő, vagy az általa befogadott személy a bérbeadóval, vagy az épület lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türhetetlen magatartást tanúsít; -----

ha a bérlő vagy az általa befogadott személyek a bérleményt rongálják, vagy a rendeltetésével ellentétesen használják. -----

A bérlő tudomásul veszi, hogy a felmondást az 1993. évi LXXVIII. törvény 25.§-a szerint kell végrehajtani. -----

20. A szerződő felek megállapodnak abban, a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jogosult egyoldalúan intézkedve a bérleményt felnyitni, azt birtokba venni, az alábbi feltételek együttes fennállása esetén: -----

- ha a bérlő a helyiség bérleti díjait legalább 2, két egymást követő hónapban nem fizette ki; -----

- ha a helyiségben legalább 3, három hónapja nem tartózkodik; -----

- ha a bérbeadó által részére küldött számlát, fizetési felszólítást tartalmazó levélküldeményt a posta bármilyen oknál fogva /"nem kereste", „ismeretlen helyre költözött” stb./ visszaküldi. -----

21. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő köteles a bérelt helyiséget a bérleti jogviszony megszűntetésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a bérbeadónak.-----

22. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a szerződés megszűnésekor mindazt, amit a saját költségén a helyiségbe felszerelt, a helyiség állagának sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. -----

23. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában a bérlő viseli. -----

24. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a bérleményt az abban folytatni kívánt tevékenységek gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze, és az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését nem követelheti a bérbeadótól. -----

25. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén, ha a bérlő a bérleményt nem szolgáltatja vissza a bérbeadónak, akkor a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályok érvényesülnek. A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcímnélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke az első 3, három hónapban a bérleti díjjal azonos összeg. A használati díj mértéke 3, három hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, 6, hat hónap múlva pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.-----

26. A bérlő köteles a tevékenység folytatásához szükséges engedélyt beszerezni a Budapest-Zugló Polgármesteri Hivaltól, mint szakhatóságtól.-----

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződésben foglalt kezelői feladatok, úgyszintén mint birtokba adás, karbantartási feladatok, bérleti díj és közműdíj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, a megüresedett helyiség birtokbavétele, stb. a bérbeadó Önkormányzat erre vonatkozó megbízása szerint a Zuglói Vagyonkezelő Z. Rt. (1145 Budapest, Pétervárad utca 11-17. szám) feladatkörébe tartozik, aki jogosult és köteles a bérlő felé a feladatokból származó intézkedéseket megtenni.-----

27. 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 megkísérlésnek 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 Z. Rt. 1145 Budapest, Pétervárad u.11-17.,-----

A bérlő esetén a címzés: **HETTI-KER Kft.** 1149 Budapest, Szugló u. 80. -----

28. A szerződő felek elismerik és tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés megszegése, nem teljesítése, vagy nem szerződésszerű teljesítése esetén kérhetik a jelen okirat bírósági záradékolását. A bírósági záradékolás alapján közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye. A közvetlen bírósági végrehajtás kiterjed a ki nem fizetett bérleti díj, illetve annak járulékainak behajtására, valamint a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan végrehajtó által történő kiürítésére.-----

29. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen közjegyzői okirat költségei a bérlőt terhelik.-----

30. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Polgári Törvénykönyvben, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben írtakat, valamint Budapest-Zugló Önkormányzatának 18/2005 (V. 02.) számú rendeletében foglaltakat tekintik magukra nézve kötelezőnek. -----

Hiteles kiadmány a szerződő felek részére tetszés szerinti számban adható ki.---

Én, alulírott közjegyző ezt az okiratot elkészítettem, a szerződő felek előtt felolvastam, tartalmát - különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás lehetőségére - megmagyaráztam, mire a szerződő felek a jelen okiratban foglaltakat az általuk képviselt cég és intézmény nyilatkozatával mindenben egyezőnek jelentették ki, és előttem saját kezűleg aláírták.-----

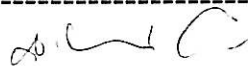
Kelt Budapesten, 2005. kettőezerötödik év november hó 17. tizenhetedik napján.-----

A Budapest-Zuglói Önkormányzat képviselőjében: **Pelyva György** alpolgármester sk.-- **HETTI-KER** Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság, mint bérlő képviselőjében: **Szádvári László** sk.—P.-H.-- doktor Kamarás Györgyné közjegyző sk.-----

706/2005. ügyszám

Tanúsítom, hogy ez az érdekeltek részére kiállított hiteles kiadmány az okirattáramban lévő, fenti ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződéssel mindenben megegyezik.-----

Kelt Budapesten, 2005. kettőezerötödik év november hó 17. tizenhetedik napján.-----



doktor Kamarás Györgyné

közjegyző

