

BÉRLETI SZERZŐDÉS - MÓDOSÍTÁS
a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre

amely létrejött egyrészről a Budapest-Zugló Önkormányzat 4/1998. (II.09.) számú rendelet 37. §. /2/ bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a **Zuglói Vagyongkezelő Rt. (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.)** mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó), másrészről az alábbi bérő, illetve bérőltársak (továbbiakban: Bérőltársak) között az alábbiak szerint:

- Bérő neve: **Z + ZS Kft.**
Címe: **1146 Bp. Nagy L.kir.u. 126.**
Levelezési cím:
- Állampolgárnál:
Szem.ig.szám:
Anyja neve:
- Gazdasági szervezetnél:
Cégjegyzékszám: **01-09-072214/17**
képviselő (ügyvezető igazgató, képviselő, stb.):
Neve: **Baksa István**
Sze.ig.sz: **AH 541600**
Lakcíme: **Bp. Pitvar u. 9. II.8.**
Anyja neve: **László Erzsébet**
- Bankszámláját vezető
pénzüintézet megnevezése: **OTP Bank Rt.**
- Számla száma: **11714006-20359650**
- Fizetési mód: **csekk**

1.) A bérlet tárgya:

A Bérbeadó bérbe adja a Bérő pedig bérbe veszi a Budapest-Zugló Önkormányzatának tulajdonát képező **Budapest, XIV.ker. Nagy L.kir.u. 144. szám** alatti helyiséget az alábbi tevékenység céljára:

A tevékenységek megnevezése:

Engedélyhez kötött tevékenységnél az engedély száma:

A bérő fenti tevékenységeit csak akkor kezdheti meg, ha a szükséges jogerős hatósági engedélyeket a hatóságoktól megkapta.

A helyiség azonosító száma: **1679/1/1**

rendeltetése: **üzlet**

alapterülete: **109 m²**

A helyiséghez tartozó egyéb terület megnevezése: --

alapterülete: --

2.) Bérbe adás jogcíme:

- a.) Bérbeadás pályázat útján
- b.) Bérbeadás meghívásos pályázat útján
- c.) Bérbeadás pályázat nélkül
- d.) Egyéb az 1993. évi LXXVIII. tv. 41.§. alapján történő bérleti szerződés-módosítás. Jogutódlás.

3.) A bérlet időtartama:

A bérleti szerződés

- a.) határozatlan időtartamú, 1993. április 15.
- b.) határozott időtartamú, mely év hó napján kezdődik,
ésév.....hó.....napjáig tart.
- c.) feltétel bekövetkezéséig tart:

4.) A bérleti díj összege és a fizetés módja:

4.1. Bérelő a helyiség használatáért bérleti díjat köteles fizetni.

A bérleti díj összege:	844.464.-Ft/év	70.372.- Ft/hó
+ ÁFA 25 %:	211.116.-Ft/év	17.593.- Ft/hó
Összesen:	1.055.580. -Ft/év	87.965.- Ft/hó

4.2. Közüzemi szolgáltatások díjának megfizetése.

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

- víz-és csatornahasználat:	80 m ³ /hó
- áramfogyasztás:	0 Kwh/hó
- szemétszállítási közszolgáltatási díj:	622 Ft/hó

b.) A bérleti díjon felül Bérelő köteles az alábbi mért közüzemi szolgáltatások díját megtéríteni, melyeket Bérbeadó a Bérelőnek továbbszámláz:

- víz és csatorna használat díja a beépített vízóra állás szerint havonta számlázva.
- elektromos áram díja
- központi fűtés díja
- telefon díja (kapcsolási szám:.....)
- gázszolgáltatás díja
- szemétszállítás díja

4.3. A díjfizetés kezdő időpontja: 1998. év május hó 1. napja

4.4. A bérleti díjat és a közüzemi díjakat a Bérelő számla ellenében havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig tartozik megfizetni. Késedelem esetén a felek a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamat összegben állapodnak meg. A Bérbeadó és Bérelő megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó minden év január 1-től bérleti díj emelésre jogosult, melynek mértékét a helyi Önkormányzat illetékes bizottsága állapít meg. Bérbeadó az új bérleti díjat a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig köteles a Bérelővel közölni. A díjemelés mértékénél a felek megállapodása az irányadó.

4.5. Ha a helyiség központi fűtéssel ellátott, a fűtési díjat a Bérbeadó közlése szerint kell fizetni.

4.6. A Bérelő által letétbe helyezett 0 Ft összegű biztosíték a bérleti díj része.

5.) A helyiség használata:

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

6.) Karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettségek:

6.1 Bérbeadó köteles intézkedni:

a.) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a helyiség, illetve a szomszédos helyiségek rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő munkák esetén haladéktalanul,

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

6.2 Bérelő köteles gondoskodni:

a.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérelő 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,

7.) Egyéb feltételek:

7.1. A bérelő köteles gondoskodni továbbá:

a.) az épület további közös használatára szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a Bérelő tevékenysége miatt vált szükségessé,

b.) a tevékenységével kapcsolatosan keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról,

c.) a bérlemény előtti járdaszakasz takarításáról és sikosságmentesítéséről.

7.2. A Bérő tudomásul veszi, hogy a helyiség albérlőbe adásához más személy befogadásához, bérlőtársi szerződés megkötéséhez, a bérleti jog átadásához és cseréjéhez, a helyiség rendeltetésének megváltoztatásához, - ezen belül a tevékenységek megváltozásához - a Bérbeadó hozzájárulása szükséges.

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

8.) A bérleti jogviszony megszűnése:

8.1. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- Bérő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, illetve ha a Bérő az óvadék összegét határidőre nem pótolja vissza,
- Bérő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- Bérő, vagy a befogadott személy a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- Bérő, vagy a befogadott személyek a helyiséget rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

A felmondást az 1993. évi LXXVIII. tv. 25. §-a szerint kell végrehajtani. A felmondási idő 30 nap.

8.2. A határozatlan időre szóló szerződést - ha a törvény másként nem rendelkezik - a Bérbeadó cserehelyiség biztosítása nélkül 5 évig - a 8.1. pontban meghatározott eseteket kivéve - nem mondhatja fel.

8.3. Ha a Bérbeadó a határozott idejű szerződést annak lejáta előtt fel kívánja mondani, cserehelyiséget, vagy annak biztosítása helyett pénzbeli térítést ajánlhat fel a Bérő részére.

8.4. Ha a felek közös megegyezéssel szűntetik meg a szerződést, a Bérő részére Bérbeadó pénzbeli térítést ajánlhat fel.

8.5. A lakástörvény hatálybalépésekor fennálló szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül 10 évig nem mondható fel.

9.) A helyiség visszaadása:

9.1 A Bérő a helyiséget a bérleti jogviszony megszüntetésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és átadáskori felszereltséggel köteles a Bérbeadónak visszaadni.

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

9.3 Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában Bérő viseli.

10.) Egyéb megállapodások:

10.1 A Bérő 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.

10.2 Ha a Bérő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a helyiségeket nem üríti ki, köteles a jogcím nélküli használat idejére használati díjat fizetni, melynek mértékét külön jogszabály állapítja meg.

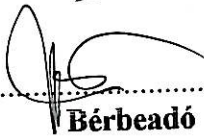
10.3. A Bérő tevékenységével a lakókörnyezet nyugalma nem zavarhatja.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budapest-Zugló Önkormányzatának 4/1998. (II.09.) számú rendeletében foglaltak az irányadók.

Felek a szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt, egymás jelenlétében aláírták.

Budapest, 1998. október 26.

Zuglói Vagyongkezelő
Részvénytársaság


Bérbeadó

dr. Vindich

Z + Zs Kft.
Pihenő Eszpresszó
1145 Nagy Lajos k. u. 144.
Adósz.: 10459168-2-42
Csekkasz.: 20359650



Bérő/Bérlőtársak

Bertalan
Előadó

BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

amely létrejött egyrészről a Zuglói Vagyongkezelő Rt. (1145 Bp. Pétervárad u. 11-17.sz.) mint bérbeadó (továbbiakban bérbeadó), másrészről Z+Zs Kft. (Bp. XIV. Nagy L.kir.u. 126.) mint bérlő (továbbiakban bérlő) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

1./ Felek között 1998.05.01-én bérleti szerződés jött létre a Budapest, Nagy L.kir.u. 144. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre.

2./ Felek a bérleti szerződést közös megegyezéssel módosítják, mert a tárgyi bérlemény alapterülete az elvégzett felmérés alapján 115 m².

A bérleti szerződés 1. pontja az alábbiak szerint módosul:
A helyiség alapterülete: 115 m²

A bérleti szerződés egyéb pontjai változatlan tartalommal maradnak érvényben.

Jelen bérleti szerződés módosítás csak az 1998. 05.01-én létrejött bérleti szerződéssel együtt érvényes.

Budapest, 1999. szeptember 15.

Zuglói Vagyongkezelő
Részvénytársaság



bérbeadó

Bartók



bérlő

BÉRLETI SZERZŐDÉS HOSSZABBÍTÁSA

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói 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 **Z+Zs. Kft.** (1149 Bp. Nagy L. kir. u. 126.) mint Bérlo, (továbbiakban: **Bérlo**) között az alábbi feltételek mellett:

A felek között határozatlan idejű bérleti szerződés állt fenn a **Bp. XIV. Nagy L. kir. u. 144. sz.** alatti, **115 m²** üzlethelyiség bérletére.

A bérleti szerződés a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Vagyongazdálkodási és Településfejlesztési Bizottsága 335/2008. (VI.18.) sz. határozata alapján a Kerületi szabályozási terv megvalósulásának érdekében – egy éves felmondási idővel – felmondásra került. Baksa István úr, a Kft képviselője kérelmet nyújtott be a szerződés meghosszabbítására.

A Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzat Vagyongazdálkodási, Településfejlesztési Bizottsága 648/2009. (IX.9.) sz. határozatában úgy döntött, hogy 2009. augusztus 1-től határozatlan időtartamra, - 30 napos felmondással -, hozzájárul a **Z+ZS. Kft.** (XIV. ker. Nagy L. kir. u. 144. sz. alatti) **115 m²** üzlethelyiség bérletére vonatkozó szerződés meghosszabbításához, az alábbi kikötéssel:

A Bérlo 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, és a Bérlonek a bejelentést követő 30 napon belül az ingatlant el kell hagynia, és az eredeti állapotban az Önkormányzat rendelkezésére kell bocsátania.

Az ingatlanon végzett bármilyen beruházási munkákat Bérlo saját költségére végezheti el, a bérleti szerződés fennállta folyamán, illetve megszűnésekor beszámítással ezen költségek, ráfordítások tekintetében nem élhet.

A bérleti szerződés egyéb pontjai változatlan tartalommal maradnak érvényben.

Jelen bérleti szerződés-hosszabbítás a többszörösen módosított 1998. október 26-án létrejött bérleti szerződéssel együtt érvényes.

Budapest, 2009. szeptember 22.

Kapják: Bérlo
Bér és Díjbesz.l.r.
Irattár

Bérbeadó



Z + Zs KFT.
Bp. XIV. Nagy Lajos 126.
Adószám: 10459168-2-42
Tel.: (06 20) 9 445 411

Bérlo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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 **Z+Zs Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1149 Budapest, Nagy Lajos király útja 126., adószám: 10459168-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-072214, képviseli: Baksa István), mint Bérelő (továbbiakban: **Bérelő**) között az alábbi feltételek mellett:

Preambulum:

Felek rögzítik, hogy közöttük **1993. április 15. napjától érvényes határozatlan idejű bérleti szerződés** (továbbiakban: Bérleti Szerződés) áll fenn a **Budapest, XIV. kerület, Nagy Lajos király útja 144.** szám alatt lévő 115 m² alapterületű helyiségre vonatkozóan. Felek a Bérleti Szerződést 1999. szeptember 15. napján, valamint 2009. szeptember 22. 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 161 184,- Ft/hó**, azaz százhatvanegyezer-száznyolcvannégy 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 ÁFÁ-val növelt bruttó összegben fizeti meg.

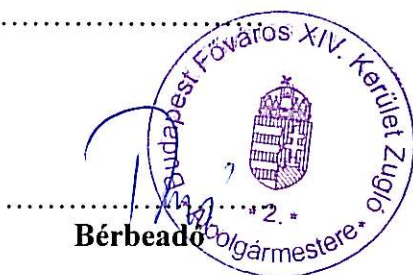
A Bérleti Szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Jelen Bérleti Szerződés-módosítás a 1998. október 26-án létrejött Bérleti Szerződéssel, valamint annak módosításaival együtt érvényes.

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

2014. MÁJ 07.

Budapest,



Z + Zs KFT.
Bp. XIV., Nagy Lajos 126.
Adószám: 10459168-2-42
Tel.: (06 20) 9 445 411

Bérelő