

Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@upcmail.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 40- *Qk*./2015.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2015. április 29-i soros ülésére

Tárgy: Józan KFT. bérleti jogviszony módosítása iránti kérelme (Suzuki telephely)

Melléklet: kérelem, szakértői véleménye

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ABÉVA KFT. tulajdonát képező un. Suzuki telephely bérbeadására az alábbi, 2013. szeptember 10-i ülésen hozott testületi döntés alapján került sor:

„177/2013. (IX. 10.) sz. önkormányzati határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Józan Kft. volt Suzuki telephely részbeni bérletére vonatkozó kérelmét.

A képviselő-testület támogatja a Suzuki telephelynek kérelmező részére történő bérbeadását az alábbi feltételekkel:

- Bérleti díj mértéke: 500 Ft/m²/ hó + ÁFA összeg (+rezsi, + biztosítás)
- Bérleti jogviszony: határozatlan idejű

- Felmondási idő: 3 hónap
 - Kaució mértéke: 3 havi bérleti díj
- A testület kéri az ABÉVA Kft. ügyvezetőjét, hogy a szerződéskötésről fentiek szerint gondoskodjék.
 Határidő: 2013. szeptember 30.
 Felelős: Belágyi Tamás
 Kapják: Józan Kft., Belágyi Tamás ügyvezető”

Kérelmükben jelzik, hogy az eddig bérelt részen felül további területet kívánnak 2015. május 1-től igénybe venni.

Az előterjesztéshez csatoljuk a jelenlegi bérleti szerződést is, melynek mellékleteiből mindenki számára jól látható és beazonosítható a bérlemény ill. egységei.

Az ügyvezető szakértői véleményt is készítettett a reális bérleti díj meghatározása érdekében. Javasoljuk, hogy az épületrészek bérleti díja az érintett egységek műszaki állapotát, komfortfokozatát figyelembe véve kerüljön meghatározásra.

Megjegyzem: önkormányzati tulajdon esetében a helyiség béretekben való döntés átruházott hatásköre a pénzügyi bizottságnak.

Bár ebben az esetben nem az önkormányzat tulajdonát képezi a Suzuki telephely, de miután a Kft. az önkormányzattal s a telephellyel kapcsolatos kérdések mai napig megosztják a közvéleményt úgy ítélem meg, hogy ebben a kérdésben - az ügyvezetőt is megerősítendő – a testületnek kell kimondania a végső szót.

Mindezek alapján várom – támogató vélemény esetén - a pénzügyi bizottság bérleti díj összegére vonatkozó javaslatát is a képviselő-testület felé.

Határozati javaslat
.../2015.(IV.29.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Józan KFT. bérleti szerződés módosítása iránti kérelmét. A képviselő-testület - a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság javaslata alapján - a Suzuki telephely bérlőjének (Józan Kft.) kérelmét támogatja és a bérleti szerződés módosításához az alábbiak szerint járul hozzá:

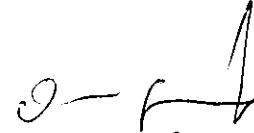
- a bérelt alapterület m2 nagysággal történő növelésével
- a bérleti díj mértéke: Ft/m2
-

A testület felhatalmazza az ügyvezetőt a bérleti szerződés fentiek szerinti módosításához.

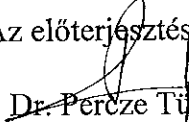
Határidő: 2015. május 15.
Felelős: Belágyi Tamás
Kapja: Józan Kft, Abéva Kft.




Alsónémedi, 2015. április 15.


 Vincze József
 polgármester

Az előterjesztés törvényes önkormányzati eljárásnak megfelelően készült és a képviselő-testület határozatának jogerővel bír.


 Dr. Percze Tünde
 jegyző



**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat
Polgármestere és Képviselő Testülete részére!**

ALSÓNÉMEDI POLGÁRMESTERI HIVATAL			
KATÓBAGI CSOPORT <input type="checkbox"/>	PÉNZÜGYI CSOPORT <input type="checkbox"/>	MUSZAKI CSOPORT <input type="checkbox"/>	JEGYZŐ:
ÜGYINTÉZŐ <i>DM</i>		SZIGNALÁST VEZETŐ	
Érkezett: 2015.04.03.			
Szám: 8415 /2015		MNI: <input checked="" type="checkbox"/> db	

Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt Képviselők!

Cégünk, a Józan Kft. 2013. októberétől bérlő a volt Suzuki telephely irodaépületének és csarnokának egy részét, ahol szigetelőanyag szakterületünk működését. Az egyik beszállító partnerünkkel közös együttműködésben szeretnénk elindítani (egyelőre „próbaüzem” szinten) egy nagykereskedelmi tevékenységet végző „elosztó bázist”. Ennek a működésnek az elindításához szükséges a csarnokból fenn maradó terület bérlése is.

Azért fordulunk Önökhöz, hogy kérjem beleegyezésüket, az eddig bérelt terület bővített tovább bérléséhez. A jelenleg bérelt rész (csarnokrész és irodaépület) 408 m². A bővítés a csarnokrészrel 384 m² területnövekedést jelent, tehát összesen (csarnok és irodaépület) 792 m². A bővülést 2015. május 1-el tervezzük elindítani.

Szeretnénk figyelmükbe ajánlani, hogy mióta cégünk bérlő az épület részt, a bérleti díjat mindig pontosan rendeztük, elmaradásunk soha nem volt. A következő időszakban, a megnövekedett területtel együtt, ugyanezen elvet tartjuk szem előtt. Ez alatt az idő alatt törekedtünk az épület és a terület állag megóvására, melyet a jövőben is szem előtt tartunk.

Kérjük szíves jóváhagyásukat a fentiek figyelembe vételével, a bérelt terület bővülésére vonatkozóan, a jelenleg megállapodott, kedvező bérleti díjon.

Tisztelettel:

Józan Krisztián
Kereskedelmi vezető
Józan Kft.
06-30/962-6402
jkrisztian@jozankft.hu

Alsónémedi, 2015. április 3.

ELŐTERJESZTÉS

az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete részére!

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Felügyelő Bizottság!
Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Jegyző Asszony!

A Képviselő-testület 177/2013. (IX. 10.) számú határozatával elrendelte, hogy az Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft. 500.- Ft/hó/nm nettó áron bérbe adja az Ócsai út 13. szám alatti ingatlan egy részét a Józan Kft.-nek.

A szerződés, határozatlan időre megkötött: 2013. október 1-től.

Mivel sem akkor sem azóta a bérleti díj összegét illetően kérdés nem merült fel a társaság ügyvezetése felé, ilyen irányú választ sem tudunk adni.

A Józan Kft. jelezte, hogy a kevésbé komfortos, raktárnak használt (régén javító műhely) csarnok, fennmaradó és eddig nem használt: 389 nm²-es részét is szükséges használniuk, erről nekem telefonon a Polgármester úrnak írásban jeleztek, 2015. április 3-án.

Már telefonban elmondtam, hogy a bérleti díj eddigi szintje nem tartható, mert ezt úgy bizottsági háttérjelzések, mint a szakértők szóbeli közlései megerősítik. Ezért a fűtéssel, vízzel, elfolyó rendszerrel ellátott komfortosabb, un.

„motorszalon” részre, javaslok egy 1.200.- Ft/hó/nm nettó árat és a raktárrészre: 800.- Ft/hó/nm nettó árat.

Így gyakorlatilag a Józan Kft. által bérelt rész (amihez természetesen a nem nevesített, összességében 2500 m² külső rész is tartozik) 152 nm² komfortos és 645 m²-es raktárrész (256+389 m²) tartozik.


Az eddigi bérleti díja ily módon: 182.400.- nettó Ft/hó és 516.000.- nettó Ft/hó lesz, azaz összesen havonta: 698.400.-

Amennyiben az eddigi 500.- Ft/m²/hó ár további megtartásáról dönt a Képviselő-testület, akkor ez havonta, nettó: 398.500.- forint bérleti díjat jelentene.

Kérem a tisztelt Döntéshozókat, hogy a fenti előterjesztést megvitatni szíveskedjenek.

Alsónémedi, 2015. április 13.

Tisztelettel:


Belágyi Tamás
ABÉVA Kft.
ügyvezető

**Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító
KFT FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGA**

FELÜGYELŐ BIZOTTSÁGI JEGYZŐKÖNYV

Mely készült az ABÉVA KFT, irodájában, 2015. április 14-én.

**Jelen vannak: Dr. Tüske Zoltán, a Felügyelő Bizottság Elnöke,
Török Lajosné, a Felügyelő Bizottság tagja,
Bálint Norbert Boldizsár, a Felügyelő Bizottság tagja,
Belágyi Tamás, ügyvezető.**

Levezető: Belágyi Tamás, ügyvezető.

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft. Felügyelő Bizottsága **3 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

10/2015. (04.14.) sz. Felügyelő Bizottsági határozat

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft. Felügyelő Bizottsága a kiküldött napirendet – a kiegészítésekkel együtt – elfogadta.

Határidő: Azonnal.

Felelős: Dr. Tüske Zoltán, Felügyelő Bizottság, Elnök.

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft. Felügyelő Bizottsága **3 igen** szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

11/2015. (04.14.) sz. Felügyelő Bizottsági határozat

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Kft. Felügyelő Bizottsága az előterjesztés és a kapcsolódó anyagok áttekintése alapján javasolja a Pénzügyi Bizottságnak az Abéva Kft. 2015.évi 1. negyedévi beszámolójának elfogadását. Ugyanakkor a Felügyelő Bizottság felhívja a társaság könyvelését, hogy a jövőben mindenképpen készüljön a beszámoló részeként szöveges összefoglalás. A szöveges beszámoló tartalma tekintetében, kéri a bizottság, hogy az térjen ki az adott negyedév bevételeinek és kiadásainak részletezésére, továbbá az adott negyed évében történt rendkívüli eseményekre, amelyek pénzügyi kihatással voltak a társaság működésére. A Felügyelő Bizottság a fentiekén túl kéri, hogy a Pénzügyi Bizottsági döntésének előkészítése érdekében, legkésőbb 2015. április 17-re készítse a szöveges összefoglalót.

Határidő: Azonnal.

**Felelős: Belágyi Tamás, ügyvezető,
Felügyelő Bizottság.**

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasználó Kft. Felügyelő Bizottsága 3 igen szavazat alapján az alábbi határozatot hozta:

12/2015. (04.14.) sz. Felügyelő Bizottsági határozat

Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasználó Kft. Felügyelő Bizottsága megvizsgálva az Ócsai út 13. szám alatti ingatlan bérbevételének kérdéskörét, figyelembe véve az Abéva Kft. által 2015. január hónapban, erről az ingatlanról beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményt (23-24. oldal), javasolja a testületnek, a jelenlegi bérleti díj differenciált megemelését oly módon, hogy a komfortosabb ingatlanrész, nettó: 1.000.- Ft/hó/m² áron, míg a raktárrész: 800.-Ft/hó/m² áron kerüljön bérbeadásra. Ezen bérleti díj tartalmazza a zárható térkövezett bérlendő építményrész végéig tartó udvarrész használati jogát is.


Határidő: Azonnal.

**Felelős: Belágyi Tamás, ügyvezető,
Felügyelő Bizottság.**


**Dr. Tüske Zoltán
Felügyelő Bizottság Elnök**

kmf.


**Török Lajosné
Felügyelő Bizottsági tag**


**Bálint Norbert Boldizsár
Felügyelő Bizottság Tag**

Tornai Zoltán
építészmérnök
ingatlan-értékbecslő szakértő
névjegyzékszám: 007225

tornai.zoltan@tomai.hu
+36-30747-4242

Megjegyzés:

Belágyi Tamás úr tájékoztatása szerint az értékelés idején a bérbeadott területek egységesen 500,- Ft/m² áron vannak bérbe adva. Szakértői véleményem szerint a magasabb hozam elérése érdekében, a jövőben indokolt lenne a bérleti díj felülvizsgálata és adott esetben az eltérő funkciójú és műszaki kialakítású területek differenciált bérleti díjjal történő további hasznosítása.

A felújítási kiadásokat a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel adjuk meg.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül hagyjuk, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe vesszük. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem vonjuk le.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő.

Elvégeztük az ingatlan értékének meghatározását a hozamszámítás módszerével is. A módszer alkalmazásánál abból a feltételezésből indultunk ki, hogy az ingatlant jelenlegi funkciójában autószalonként hasznosítják. A számítást a bérleti díj hozamából számított közvetlen tőkésítés módszerével végeztük.

A bérleti díj és a költségek meghatározása:

A bérleti díjakat a tágabb környezetben kiadásra kínált telephelyek kínálati árából számítottuk:

Bérleti díj összehasonlító adatok

Telephelyek	Területe (m ²)	Kiadási ára (Forint/hó)	Fajlagos kiadási ára (Forint/m ² /hó)
Alsónémedi	5 000	4 335 000	867
Pilisvörösvár	1 000	1 000 000	1 000
Dunaharaszti	1 500	1 800 000	1 200
Dunaharaszti	1 100	1 413 500	1 285
Átlagos fajlagos ár			1 088
Értékbefolyásoló tényezők			-10%
Kínálati árak miatt			-5%
Műszaki állapot miatti korrekció			0%
Alapterület miatti korrekció			-15%
Összes korrekció mértéke			920
Korrigált fajlagos kiadási ár			

A bérleti időszakban a kiadhatóság nehézségei miatt 25% kihasználtsági és behajtási veszteséggel kalkuláltunk.

A fenntartási költségeket 1 %-ra, a menedzselési költségeket 1 %-ra, a felújítási költséget pedig 1,5 %-ra becsüljük az éves bevételek tekintetében. A településen az építményadó mértéke 450,-Ft/m²/év. Az üzemeltetési költséget a bérlő(k) viselik.

Bérbe adható hasznos terület: 1.230 m².

A kalkulációnál figyelembe vett bérleti díj: 920,- Ft/m²/hó.

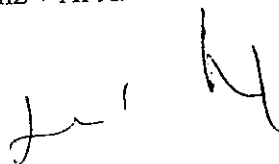
BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről az **ABÉVA KFT. (Alsónémedi Beruházó és Vagyongazdálkodó Kft.)** (székhely: 2351. Alsónémedi, Fő út 54.; cégjegyzékszám: 13-09-120329; adószám: 14325612-2-13; képviseli: Belágyi Tamás ügyvezető), mint bérbeadó, a továbbiakban Bérbeadó,

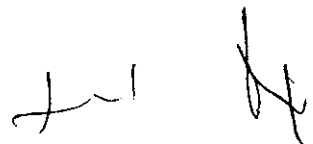
másrészről **JÓZAN KFT.**, (Székhely: 2351. Alsónémedi, Deák Ferenc u. 29., cégjegyzékszám: 13-09-074547., adószám: 12230228-2-13, képviseli: Józan Károlyné, ügyvezető) a továbbiakban: Bérelő,

szereződő felek között az alábbi feltételekkel:

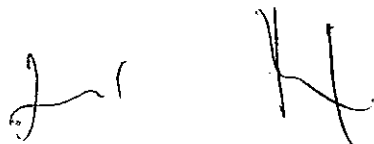
1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az Alsónémedi ingatlan nyilvántartásban 3001. hrsz. alatt nyilvántartott „SZERVÍZ, AUTÓSZALON” telekkönyvi megjelölésű, természetben a 2351. Alsónémedi, Ócsai út 13. szám alatt található, nem lakás céljára szolgáló ingatlan és az azon lévő felépítmény, mely 5864 m²-en elhelyezkedő, 919,33 m²-en épületkomplexum. Ebből az épületegyüttesből Bérelő az **1. számú mellékletben** részletezett vázrajzon: 408 m² területű részt bérel, a továbbiakban, mint az 1. pontban lévő bérleményt. (A bérlemény részletezése: un „Motorszalon” földszint: 115 m², un „Motorszalon” emelet: 37 m², un „Szervizrész”: 256 m². A Bérelő a ki és bejáráshoz, deponáláshoz a telek teljes területéből 2500 m², udvarrész területet használhat, mely területet a tulajdonossal vagy más bérelővel vagy használóval osztatlanul közösen köteles használni.)
2. Bérbeadó ezennel bérbe adja, bérelő pedig bérbe veszi, az 1. pontban részletezve meghatározott ingatlan, 408 m²-es, zárt felépítményét, ami 2006-ban épült és 2009-ben került a Bérbeadó birtokába és állapota korának megfelelő, az **1. számú melléklet** szerinti vázrajzon kijelölt részét: építőanyag és építőanyag kiegészítők árusításának céljából, úgy ahogyan az ma van, Bérelő által megtekintett és ismert, valamint minden szempontból rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban. Ezzel egyidejűleg átveszi az ingatlan kulcsait, így külön birtokbaadási jegyzőkönyv nem készül. A bérlemény bérbeadásával egy időben Bérbeadó átadja, Bérelő átveszi a szerződés **3. számú mellékletében** szereplő és eszköztár megnevezésű dokumentumban lévő eszközöket és a **2. számú mellékletben** lévő fogyasztásmérők állását tartalmazó listát.
3. Szerződő felek jelen bérleti szerződésüket 2013. október 1-től határozatlan időtartamra kötik.
4. Szerződő felek az 1. pontban írt ingatlan bérleti díját, az önkormányzat határozatának megfelelően kialakított nettó 204.000,- Ft + 25 % ÁFA/hó összegben határozzák meg, mely 204.000,- Ft + ÁFA, azaz Kettőszáznégy-ezer forint + ÁFA, bérleti díjat bérelő köteles átutalni, előre esedékesen a bérbeadó számlája alapján a bérbeadó K&H Banknál vezetett:10402881-00026516-00000000 számú számlájára. Az első havi bérleti díj, 2013. október 1-ig esedékes. A bérleti díj kiszámítása a szerződés **4. számú mellékletét** képező: 177/2013. (IX.10.) számú önkormányzati határozat alapján történt, miszerint az 1. pontban írt és a **1. számú mellékletben** részletezett bérlemény, összesen 408 m², melynek bérlete 500.- Ft/hó/m² + ÁFA.



5. Bérlo a jelen szerződés aláírását követően, de legkésőbb 2013. október 1-ig köteles, ezen szerződés alapján, 3 havi óvadékot fizetni Bérbeadó a K&H Banknál vezetett:10402881-00026516-00000000 számú számlájára. Az óvadék pontos összege: 612.000.- forint, azaz Hatszáztizenkettő-ezer forint.
6. Jelen bérleti szerződés, az első havi bérleti díj és az óvadék a Bérbeadó számlájára történő hiánytalan beérkezésének napján lép hatályba kivéve, ha 2013. október 1-e előtt érkezik meg, mert ebben az esetben a hatályba lépés napja 2013. október 1. A hiánytalan teljesítésnek az számít, amennyiben a Bérlo által átutalt összeget, jóváírják a Bérbeadó 4. és 5. pontban leírt bankszámláján.
7. A 4. pontban írt bérleti díj és az 5. pontban írt óvadék összege nem tartalmazza az 1. pontban írt bérlemény közüzemi díjait, mely díjakat a Bérlo a fogyasztásmérők állása szerint, minden hónap 1. munkanapján leolvasott érték és a Bérbeadó számlaadása alapján, a leolvasás hónapjának 10. napjáig a Bérbeadó: K&H Banknál vezetett:10402881-00026516-00000000 számú számlájára köteles befizetni. A fogyasztásmérők átadás-átvételi leolvasott állását a szerződés **2. számú melléklete** tartalmazza.
8. Bérlo köteles
- a bérleti díjat a jelen szerződésben foglalt határidőig megfizetni,
 - amennyiben a 2. pontban írt tevékenységtől eltérő tevékenységet folytat, ehhez a Bérbeadó engedélyét kérni,
 - az 1. és 2. pontban írt ingatlan rendeltetészerűen használni,
 - az 1. és 2. pontban írt ingatlan teljes körű karbantartását, állagmegóvását saját költségén elvégezni, elvégeztetni, és ezt a Bérbeadó külön felszólítására 15 napon belül kell megtennie,
 - tűrni - és az 1. pontban írt ingatlanba történő bejutást biztosítani - hogy bérbeadó, szükség szerint, de legalább havonta egyszer - a bérlo szükségtelen háborítása nélkül - előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizhesse, az 1. pontban írt ingatlan rendeltetészerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt Bérloi kötelezettségek teljesítését,
 - Bérbeadó vagy Bérbeadó által megjelölt személyek bejutását biztosítani azon udvarrésze, melyet nem érint a jelen bérleti szerződés, illetve a közös használatú udvarrésze,
 - a vonatkozó tűzvédelmi, vagyonvédelmi és munkavédelmi biztonsági jogszabályokat, előírásokat betartani és betartatni alkalmazottaival és 3. személyekkel,
 - a jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, fellelőség biztosítást kötni, az általa használt épületrész teljes értékére, 57 millió forint értékben, aminek az Abéva Kft. a kedvezményezettje és ezt a dokumentumot bemutatni a Bérbeadónak,
 - az 1. és 2. pontban írt ingatlan és a jelen bérleti szerződés mellékletét képező leltár szerinti központi berendezéseket, illetőleg berendezési tárgyakat a jelen szerződés megszűnésekor hiánytalanul és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó birtokába bocsátani.
9. Bérlo az 1. pontban írt ingatlan kizárólag saját költségén, a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül és bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján alakíthatja át, illetőleg korszerűsítheti.



10. Bérelő az 1. pontban írt ingatlant albérlésbe nem adhatja, bérleti díjról nem rendelkezhet.
11. Mindkét fél jogosult rendes felmondással megszüntetni a bérleti szerződést. Ez kizárólag írásban történhet és ideje: 90 nap.
12. Az 1. és 2. pontban írt ingatlanban lévő, a Bérbeadó vagy Bérelő tulajdonát képező ingóságok biztosítása a Bérelő feladata. A biztosítás elmaradása miatti kár a Bérelőt terheli.
13. A bérleti szerződés **1., 2., 3., 4. melléklete** a jelen szerződés elválaszthatatlan része.
14. Az ÁFA törvény esetleges változása esetén a mindenkor érvényes adójogszabályokat kell alkalmazni jelen szerződésre.
15. Bérbeadó jogosult, indoklás nélkül, a jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:
- a Bérelő a 4-5. pontban írt fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és ezt bérbeadó írásbeli, a lehetséges jogkövetkezményekre figyelmeztető, megfelelő új határidőt szabó felszólítására sem pótolja,
 - a Bérelő a jelen szerződésben, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
 - az alkalmazásában álló, illetőleg megbízása alapján eljáró személyek, vásárlók és más a Bérelő érdekkörébe tartozó szereplők, a bérbeadóval, vagy egyéb bérlőkkel, illetőleg a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítani, illetőleg tanúsítanak,
 - a Bérelő, vagy az alkalmazásában álló, illetőleg megbízása alapján eljáró személyek az 1. és 2. pontban írt ingatlant, annak központi berendezéseit, illetőleg berendezési tárgyait rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják és a tűz, vagyon és balesetvédelmi előírásokat nem tartják be.
16. Szerződő felek az alábbi épületrészeket és vagyontárgyakat érintően az alábbiakban állapodnak meg:
- A bérlemény szennyvizét fogadó, zárt rendszerű szennyvíztartály ürítése a Bérelő feladata. Ennek esetleges cseréje Bérelő költségére történhet. Ezzel ellentétes megoldás nem ezen bérleti szerződés tárgya és külön megállapodást igényel,
 - Az un. „Motorszalón” galéria részén a fűtési rendszerek végpontjain nincsen hő leadó felület, amit a Bérelő tudomásul vesz,
 - Az un. „Motorszalón” galéria részén lévő két helyiségben (raktár és iroda) aljzatburkolat nincsen, amit a Bérelő tudomásul vesz,
 - Az un. „szervizrész” komfort nélküli. (villany-áramon kívül más egyéb komfortfelszerelése nincsen)
 - Bérelő az un. „szervizrésznek” csak az **1. számú mellékletben** megjelölt 16 x 16 méteres részét használhatja teljes egészében, aminek szilárd anyaggal történő elkerítését saját költségére köteles elkészíteni, a bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül. Az átjárhatóság és a vagyon és tűzbiztonság miatt Bérelő köteles ezen a saját költségére emelt elválasztófal, 1 darab zárható ajtót elhelyezni, aminek a kulcsait Bérbeadó részére át kell adnia. Az emelt elválasztófal meg kell, hogy feleljen a hatályos tűzvédelmi, vagyonvédelmi és munkavédelmi előírásoknak.



17. Szerző Szerződő felek a jelen szerződésen alapuló jogviszonyuk során a kapcsolattartó személyeket, illetőleg elérhetőségeiket az alábbiak szerint rögzítik, azzal a kötelezettségvállalással, hogy amennyiben ezekben bármilyen változás beáll, úgy azt felek haladéktalanul, de legkésőbb a változás bekövetkezésétől számított 5 napon belül közlik a másik féllel.

Bérbeadó részéről: (Abéva Kft.)

- **Belágyi Tamás, ügyvezető**
- levelezési cím: 2351. Alsónémedi, Fő út 54.
- telefon: 06-29-537-070, 06-20-480-1415.
- telefax: 06-29-537-071.
- e-mail: abevakft@gmail.com

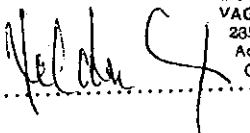
Bérlő részéről: (Józan Kft.)

- **Józan Károlyné, ügyvezető**
- levelezési cím: 2351. Alsónémedi, Deák Ferenc út 29.
- telefon: 06-29-537-130, 06-30-934-1558.
- telefax: 06-29-537-131.
- kapcsolattartó: **Józan Krisztián**, 06-30-962-6402.
- e-mail: szerkezetepites@jozankft.hu

18. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az 1993. évi LXXVIII. törvény, ami a lakások és helyiségek bérletére vonatkozik, illetőleg a Polgári Törvénykönyv (Jelenleg: 1959. évi IV. törvény) rendelkezéseit tekintik irányadóak.

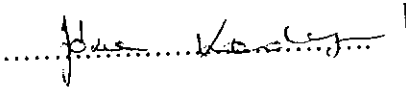
Mely bérleti szerződést, szerződő felek, annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyező okiratot, jóváhagyó aláírásaikkal láttak el.

Alsónémedi, 2013. szeptember 27.


.....
Bérbeadó

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14326612-2-13
Cégl.sz.: 13-09-120329

JÓZAN KFT.
ÉPÍTÉSI VÁLLALKOZÁS
2.
2351 ALSÓNÉMEDI, ÓCSAI U. 9.
ADÓSZÁM: 12230228-2-13


.....
Bérlő

1. számú melléklet

Földszint

Bérlet által használható területek:

115 m² + 256 m²

Építendő válaszfal, ajtóval →

16 méter

16 méter

MÉLVISEGELISTAI:

1.00	1.00	1.00	1.00
2.00	2.00	2.00	2.00
3.00	3.00	3.00	3.00
4.00	4.00	4.00	4.00
5.00	5.00	5.00	5.00
6.00	6.00	6.00	6.00
7.00	7.00	7.00	7.00
8.00	8.00	8.00	8.00
9.00	9.00	9.00	9.00
10.00	10.00	10.00	10.00
11.00	11.00	11.00	11.00
12.00	12.00	12.00	12.00
13.00	13.00	13.00	13.00
14.00	14.00	14.00	14.00
15.00	15.00	15.00	15.00
16.00	16.00	16.00	16.00
17.00	17.00	17.00	17.00
18.00	18.00	18.00	18.00
19.00	19.00	19.00	19.00
20.00	20.00	20.00	20.00
21.00	21.00	21.00	21.00
22.00	22.00	22.00	22.00
23.00	23.00	23.00	23.00
24.00	24.00	24.00	24.00
25.00	25.00	25.00	25.00
26.00	26.00	26.00	26.00
27.00	27.00	27.00	27.00
28.00	28.00	28.00	28.00
29.00	29.00	29.00	29.00
30.00	30.00	30.00	30.00
31.00	31.00	31.00	31.00
32.00	32.00	32.00	32.00
33.00	33.00	33.00	33.00
34.00	34.00	34.00	34.00
35.00	35.00	35.00	35.00
36.00	36.00	36.00	36.00
37.00	37.00	37.00	37.00
38.00	38.00	38.00	38.00
39.00	39.00	39.00	39.00
40.00	40.00	40.00	40.00
41.00	41.00	41.00	41.00
42.00	42.00	42.00	42.00
43.00	43.00	43.00	43.00
44.00	44.00	44.00	44.00
45.00	45.00	45.00	45.00
46.00	46.00	46.00	46.00
47.00	47.00	47.00	47.00
48.00	48.00	48.00	48.00
49.00	49.00	49.00	49.00
50.00	50.00	50.00	50.00

UTCA - KÖZLEKEDÉSI ÉS ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYKÉRTI TERV
SZÜKSÉGI ALAPRAJZ M.É.U.
 Művelet: ...
 Művelet: ...
 Művelet: ...

Alsónémedi, 2013. szeptember

A mellékletet átvettem illetve átadtam.

ABÉVA
 ALSÓNÉMEDI BÉRÚHÁZÓ ÉS
 MAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
 3351 Alsónémedi, Fő út 54.
 Adószám: 44325612-2-13
 Cégjegyzéki szám: 13-09-120329

TERVEZŐI IRODA
ÉPÍTÉSI VÁLLALKOZÁS
 ...
 ...
 ...

Bérlet részéről

Bérbeadó részéről

1. számú melléklet

Telek

HRSZ.:0221/11

Bérlét által használható területek:

2500 m²

HRSZ.:0221/13

0237

Alsónémedi (Bp.)

5-05 számú főút

0320/35

Dabas

Útkapcsolat: Tervezés alatt!

Ócsai út

zárt szennyvíztároló

HRSZ.:3001

HRSZ.:3000

MOTORSZALON

SZERVÍZ

AUTÓSZALON

+0.00

HRSZ.:0221/2

HRSZ.:0221/17

Alsónémedi, 2013. szeptember

A mellékletet átvettem illetve átadtam.

ABEVA
ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2851 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégl.sz.: 13-09-120329

ÓCSAI KFT.
ÉRTÉKESÍTŐ VÁLLALKODÁS
2. ALKALMAZÁS
2851 ALSÓNÉMEDI, ÓCSAI U. 9.
ADÓSZÁM: 12230228-2-13

Bérbeadó részéről

Bérlő részéről