

ELŐTERJESZTÉS

az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete részére!

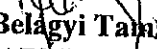
Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Pénzügyi Bizottság!

Az Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasználó Kft. Felügyelő Bizottsága, már hosszú éveken át a bérleti szerződés keretében biztosítja a Fő út 54. szám alatti tulajdonában a Koszt-parti Kft. (Kenyér üzlet) és a Dinamit Gold Kft. (Adidas üzlet) a működését. Mivel az üzletek részére a hosszú távú működéshez elengedhetetlen, hogy tudják milyen időintervallumban gondolkozhatnak, szeretnék ha az Abéva Kft. több éves bérleti szerződést kötne velük. Mivel tudom, hogy már többször előkerült a Fő út 54. szám alatti épületkomplexum értékesítése és átalakítása is, valamint a Képviselő-testület részéről több és nem egyértelmű nyilatkozatok halottam, kérem határozzanak arról milyen időtartamra köthetnek szerződést a fent említett bérlőkkel.

Javaslom, amennyiben más terv nincs, a választási ciklus végéig (é az átmenet miatt még + 6 hónap) azaz: 2020. áprilisig egy határozott idejű bérleti szerződés, megkötését támogatni szíveskedjenek.

Alsónémedi, 2016. január 4.

Tisztelettel:


Belágyi Tamás
ABÉVA Kft.
ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről az **ABÉVA Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító 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, **DINAMIT GOLD KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.** (székhely: 2351. Alsónémedi, Kossuth Lajos utca 27. sz., cégjegyzékszám: 13-09-145325; adószám: 23192960-2-13.; képviseli: Nyárádi Tímea ügyvezető, (a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)

szerződő felek között az alábbiak szerint:

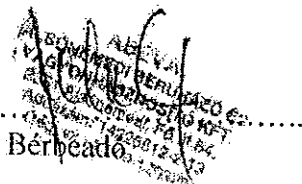
1. Szerződő felek egyező módon rögzítik, hogy Alsónémedin, 2011. december 27-én bérleti szerződést kötöttek.
2. Szerződő felek ezennel egyező akarattal az 1. pontban írt bérleti szerződésüket 2015. április 29-én, 2015. május 16-i hatállyal, akként módosítják, hogy a bérleti szerződés 3. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbiakat rendelik el:

„ 3. Bérbeadó ezennel bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi, 2015. május 16. napjától, 2016. május 31. napjáig terjedő határozott időtartamra az az 1.2. pontban írt bérleményt, a jelen szerződésben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a jelen szerződésben rögzített a felek által jóváhagyott aláírt, megállapodásban rögzített feltételekkel, úgy ahogy az ma van, Bérelő által megtekintett és ismert állapotban. Szerződő felek megállapodnak, hogy fenti bérleti időtartamot, közös megegyezés esetén meghosszabbíthatják. „

3. Szerződő felek az 1. pontban írt bérleti szerződésüket a 2. pontban írtak kivételével változatlan tartalommal fenntartják.

A bérleti szerződésmódosítást szerződő felek annak átolvasása és értelmezése után, mint valós akaratukkal mindenben megegyező okiratot, jóváhagyó aláírásaikkal láttak el.

Alsónémedi, 2015. április 29.


Bérbeadó

DINAMIT GOLD KFT.
Sportruházat
2351. Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 23192960-2-13
Tel.: 06-30-394-2372

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről, **DINAMIT GOLD Kereskedelmi Kft.** (székhely: 2351. Alsónémedi, Kossuth Lajos utca 27.; cégjegyzékszám: 13-09-145325; adószám: 23192960-2-13; képviseli: Nyárádi Tímea, ügyvezető), (a továbbiakban együttesen: Felek)

között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó az alábbiakról tájékoztatja Bérft:

1.1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az alsónémedi ingatlan nyilvántartásban 1966. hrsz. alatt, nyilvántartásba vett, és természetben 2351. Alsónémedi, Iőút 54. szám alatt található, „Áruház” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan.

1.2. 1.1. pontban írt ingatlanok a részét képezi a Iőút 54. szám, utcafrontján elhelyezkedő két üzlethelyiség közül, a Polgármesteri Hivatalhoz legközelebb lévő 69 m², területű üzlethelyiség a továbbiakban, mint az 1.2 pontban lévő bérlemény.

2. Szerzők felek egyetértéssel rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgya a jelen szerződés **1. számú** mellékletét képező rajzon feltüntetettek szerinti, bérbeadó által az 1.2. pontban írt, üzlethelyiség, a bennük lévő és hozzájuk tartozó helyiségekkel, továbbiakban együtt, mint a 1.2. pontban írt bérlemény. A bérlemény bérbeadásával egy időben Bérbeadó átveszi, a szerződés **3. számú mellékletben** szereplő és eszközlelt megnevezésű mellékletben szereplő eszközöket.

3. Bérbeadó ezennel bérbe adja, Bérft pedig bérbe veszi, a jelen szerződés aláírásának napjától, azaz 2012. január 01. napjától, 2015. május 15. napjáig terjedő határozott időtartamra az 1.2. pontban írt bérleményt, a jelen szerződésben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a jelen szerződésben rögzített feltételekkel, úgy ahogyan az ma van, Bérft által megtekintett és ismert állapotban. Felek megállapodnak, hogy fenti bérleti időtartamot, közös megegyezés esetén, meghosszabbíthatják.

4. Bérbáltali fizetési kötelezettségek:

4.1. Felek a 1.2. pontban írt bérlemény bérleti díját havi 65.800,- Ft+Áfa, azaz Hatvanötezer-nyolcszáz forint + Általános Forgalmi Adó összegben határozzák meg, mely bérleti díjat bérftárgy hó 10. napjáig - a Bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett bankszámlára történő átutalással – előre esedékesen köteles megfizetni.

A fentiekben meghatározott bérleti díj, évente a KSH által megadott infláció mértékével emelkedik. A bérleti díj összegének meghatározása, legközelebb 2013. január 1-ei hatállyal történik. A Bérbeadó – a KSH által az előző évre vonatkozó infláció mértékének közzétételét követően – levélben közli az infláció mértékével megemelt bérleti díjat és egyúttal módosítja a bérleti szerződés 4.1.

mértékével megemelt bérleti díjat és egyúttal módosítja a bérleti szerződés 4. 1. pontját.

- 4.2. A 4.1. pontban írt bérleti díj nem tartalmazza a 1.2. pontban írt bérlemény közüzemi költségeit. Az 1.2. pontban írt bérlemény közüzemi díjait, a Bérelő, a fogyasztásmérők állása szerint, a minden hónap 1. munkanapján a leolvasott érték és a Bérbeadó számlája alapján, a leolvasás hónapjának 10. napjáig a Bérbeadó által a számlára írt bankszámlára, köteles befizetni. Fogyasztásmérők átadás átvételénél leolvasott állását a 2. számú melléklet tartalmazza.
- 4.3. Bérelő a jelen szerződés aláírásának napját követő, 8 napon belül, köteles a Bérbeadó által kiállított bizonylat alapján, 190.000.- forint, azaz Egyszázkilencven-ezer forintot, kaucióként megfizetni Bérbeadó részére. A jelen bérleti szerződés a kaució hiánytalan beérkezésének napján lép hatályba. Bérbeadó jogosult a kaució összegéből közvetlenül levonni a Bérelő szerződésszegő magatartása esetén keletkező kárai ellenértékét, illetőleg az elmaradt bérleti díjat. Amennyiben Bérbeadó a kaució összegét az előző mondatban írtak szerint részben vagy egészben felhasználja, úgy Bérelő köteles Bérbeadó írásbeli felszólítása alapján haladéktalanul, de legkésőbb a bérbeadói felszólítás átvételétől számított 3 napon belül a kaució összegét ismételt megfizetni, illetőleg kiegészíteni.
A kaució illetőleg annak megmaradt összege a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlőt illeti.

5. Bérelő köteles:

- 5.1. A jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, az 1.2. pontban írt bérleményben keletkező, háztartási és egyéb hulladék elszállítására a közszolgáltatóval, illetve a hulladék elszállítási jogosultsággal rendelkező vállalkozással szerződést kötni és ezt a szerződést, másolatban a Bérbeadó részére átadni.
- 5.2. A jelen szerződés aláírását követő, 15 napon belül, felelősség biztosítást köteles kötni, az általa használt épületrész teljes értékére. (10 M Ft. értékben)
- 5.3. A bérleményt rendeltetésszerűen, a működési és a szakhatósági engedélyeknek megfelelően használni.
- 5.4. Az általa bérlet céljára átvett bérlemény és eszközeinek károsításától tartózkodni. A Bérelő köteles az általa, vevője; partnere stb. által a Bérleményben okozott károkat helyreállítani, csakúgy mint a bérleményt a bérlet ideje alatt rendben tartani.
- 5.5. A bérleti és a közüzemi díjakat, valamint a kaució összegét időben befizetni.
- 5.6. Az 1.2. pontban írt ingatlan teljes körű karbantartását állagmegóvását saját költségen elvégezni, annak több éves folyamatos használata esetén legalább 2 évente, egyébként pedig a jelen bérleti szerződés megszűnésekor annak tisztasági meszelését (festését) saját költségen elvégeztetni.

- 5.7. Az 1.2. pontban írt ingatlanba történő bejutást a Bérbeadó részére biztosítani, hogy a Bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizhesse az 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérlő kötelezettségek teljesítését.
- 5.8. A vonatkozó tűzvédelmi, biztonsági jogszabályokat, előírásokat betartani és az érintésvédelmi felülvizsgálatokat saját költségén elvégeztetni. Bérbeadó átadja Bérlő részére a szerződés szerinti és a 1.2. pontban írt bérleményre vonatkozó munkavédelmi, tűzvédelmi és érintésvédelmi szabályzatokat, egyidejűleg ezen szabályokról részletes tájékoztatást adva. (4. számú melléklet)
Bérlő kijelenti, hogy a 4. számú mellékletben lévő szabályzatokat átvette, azok tartalmát, mindenre kiterjedően megismerte, kötelezettséget vállalva az azokban és a vonatkozó jogszabályokban írt munkavédelmi, tűz és érintésvédelmi szabályok maradéktalan betartására, valamint az 1.2. pontban írt bérleményben tartózkodó bármely személlyel történő betartatásukra. Bérlő a hivatkozott szabályok bármelyikének megszegésével, elmulasztásával összefüggésben felmerülő bármely vagyoni és nem vagyoni kárért felelősséget vállal, mint ahogy vállalja a hatósági ellenőrzés esetén a szabályok be nem tartása vagy elmulasztása miatt kiszabott bírság maradéktalan megfizetését is.
- 5.9. Az 1.2 pontban írt ingatlant és jelen bérleti szerződés 3. számú mellékletét képező leltár szerinti eszközöket, berendezéseket, illetőleg berendezési tárgyakat a jelen szerződés megszűnésekor hiánytalanul és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába bocsátani.
6. Bérbeadó köteles az 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérlő részére biztosítani.
7. Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a
- 7.1. Bérlő a 1.2. pontban írt bérleményt Bérbeadó felszólítása ellenére továbbra is jelen szerződésben foglaltaktól eltérően, vagy rendeltetés és a működési és szakhatósági ellenesen használja.
- 7.2. A Bérlő a 1.2. pontban írt bérleményt Bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe, illetve felügyelet nélkül harmadik személy használatába adja, vagy azon engedély nélküli átalakítást végez.
- 7.3. Bérlő a bérleti díjat, Bérbeadó megfelelő határidőt megjelölő és a következményekre figyelmeztető, a hátralék megfizetésére felhívó írásbeli felszólítása ellenére sem fizeti meg, illetőleg az 5. pontban írt kauciót nem egészíti ki, vagy nem fizeti meg.
- 7.4. Bérlő a jelen szerződés a 4. pontban írt befizetési szabályokat és az 5. pontban írt kötelezettségeit megszegi.
8. Bérlő jogosult jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha Bérbeadó a 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérlő írásbeli felszólítása ellenére sem biztosítja.

9. A szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes. Szóbeli megállapodások azok írásbeli megerősítéséig érvénytelenek. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik „szerződésmódosítás”, illetve „kiegészítés” megnevezéssel. Az e formai előírásoktól való eltéréshez a felek előzetes írásbeli megállapodása szükséges.
10. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az is, ha a telefaxon vagy e-mailben továbbított nyilatkozatot vagy értesítést utóbb tértivevényes postai küldeményként is továbbítják.
11. Jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
12. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.
13. 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:

- Belágyi Tamás ügyvezető
- levelezési cím: 2351 Alsónémedi, Fő út 75.
- telefon: 06-20/480-1415.
- telefon: 06-29/537-070.
- telefax: 06-29/537-071.
- e-mail: abevakft@gmail.com

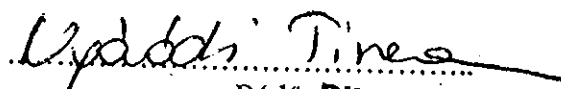
Bérlő részéről:

- Nyárádi Tímea ügyvezető
- levelezési cím: 2351. Alsónémedi, Kossuth Lajos út 27.
- telefon: 06-30/941-7420. 06.30.394-2372.
- e-mail: nyaradi.robert@gmail.com

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

Alsónémedi, 2011. december 27.


Bérbeadó

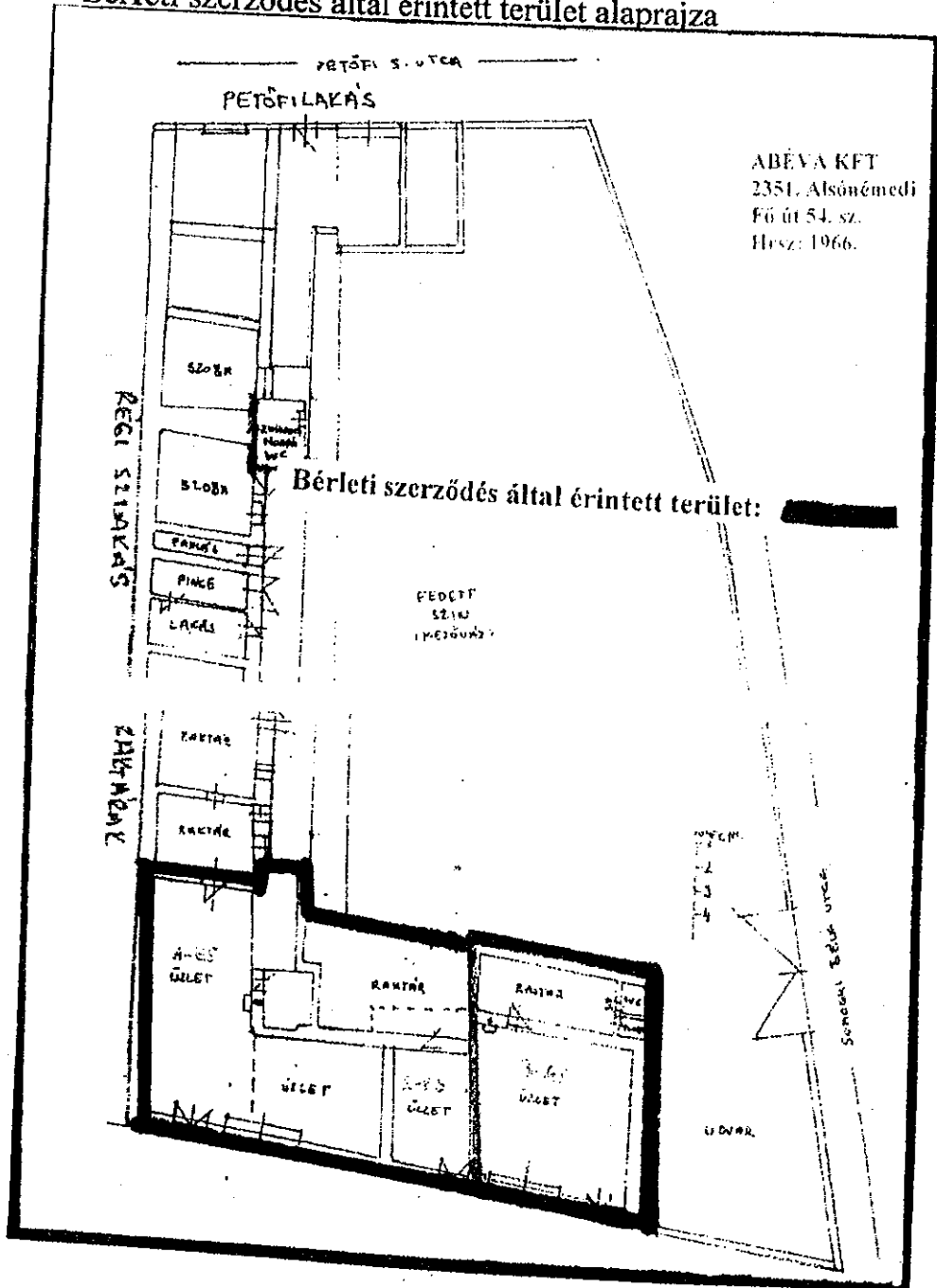


Bérlő **DINAMIT GOLD KFT.**
Sportruházat
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 23192980-2-13
Tel.: 06-30-394-2372

1. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Dinamit Gold Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Bérleti szerződés által érintett terület alaprajza



Alsónémedi, 2011. december 27.

.....
 Bérbeadó

DINAMIT GOLD KFT.
 Sportruházat
 2351 Alsónémedi, Fő út 54. sz.
 Adószám: 231929672-19
 Tel.: 06-30-304-2872

2. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Dinamit Gold Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Fogyasztásmérők átadás-átvétele

Földgáz fogyasztásmérő, Állás:.....06277.....

Áram fogyasztásmérő, Állás:80276.....

Víz fogyasztásmérő, Állás:0028.....

Aláírásunkkal igazoljuk, hogy a fogyasztásmérők állása, a fentebb írtaknak megfelel.

Alsónémedi, 2011. december 27.

.....
 Bérbeadó
 ALSONÉMEDI ÉRTÉKESÍTŐ
 VAGYVITELI ZRT.
 2651 Alsónémedi, Fő út 54.
 Adószám: 23192960-2-13
 Cégjegyzékszám: 01-09-0009

.....
 BÉLY
 DINAMIT GOLD KFT.
 Bély Sportruházat
 Alsónémedi, Fő út 54.
 Adószám: 23192960-2-13
 Tel.: 06-30-394-2372

3. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Dinamit Gold Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Eszköz leltár

FÉG 70-es típusú kéményes fölgáz konvektor – 1 db
 Gáz fogyasztás almérő, száma: 0000 – 1 db
 Elektromos fogyasztás almérő, száma: 0000 – 1 db
 KKMO főkapcsoló – 1 db
 Fém bejárati ajtó – 1 db
 Kirakati redőny – 1 db
 WC kagyló csappal – 1 db
 Mosdó kagyló csappal – 1 db
 10 literes elektromos vízmelegítő – 1 db
 Mennyezeti lámpa – 3 db
 Kapcsoló – 6 db
 Süllyesztett aljzat – 6 db

Aláírásunkkal igazoljuk, hogy a fentebb leírtak a valóságnak megfelelnek.

Alsónémedi, 2011. december 27.


 Bérbeadó

ABÉVA
 ALSONÉMEDI KFT.
 Adószám: 23162960-2-13
 Bérbeadó


 BÉRLŐ

DINAMIT GOLD KFT.
 Sporttérház
 2351 Alsónémedi, Fő út 54.
 Adószám: 23162960-2-13
 Teli: 06-30-384-2372

4. számú melléklet

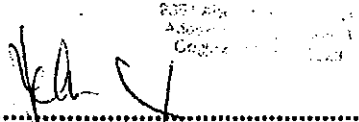
Az Abéva Kft. és a Dinamit Gold Kft. közötti bérleti szerződéshez.


Munkavédelmi és tűzvédelmi szabályzat

Alírássunkkal igazoljuk, hogy Bérbeadó átadta, Bérelő átvette a szabályzatokat és a bérlemény átadási fotóit tartalmazó CD-t.

Alsónémedi, 2011. december 27.

ALSÓNÉMEDI
VAGYONKEZELÉSI
RÉSZLETSZÁMOS
ALSO-NEMEDI
CÉGZENE


.....
Bérbeadó


.....
DYNAMIT GOLD KFT.
2391 Alsónémedi, Fő út 54
Cégjegyzékszám: 23192860-2-13
Tel.: 06-30-394-2372

BÉRLETI SZERZŐDÉS 3. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

Amely létrejött egyrészről az **ABÉVA Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító 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, **KOSZT-PARTI Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1132. Budapest, Visegrádi utca 25. 4. emelet, 37; cégjegyzékszám: 09-02-000232; adószám: 14769445-2-41; képviseli: Puzlavics Szabolcs ügyvezető, (a továbbiakban együttesen: Szerződő felek)

szerződő felek között az alábbiak szerint:

1. Szerződő felek egyező módon rögzítik, hogy Alsónémedin, 2011. május 5-én bérleti szerződést kötöttek.
2. Szerződő felek ezennel egyező akarattal az 1. pontban írt bérleti szerződésüket 2015. november 16-án, és aznapi hatállyal, akként módosítják, hogy a bérleti szerződés **3. pontját hatályon kívül helyezik és helyébe az alábbiakat rendelik el:**

„Bérbeadó ezennel bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a jelen szerződés aláírásának napjától, azaz 2015. év november 17. napjától - 2016. év május 16. napjáig terjedő határozott időtartamra az 1.2. pontban írt bérleményt, a jelen szerződésben a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a jelen szerződésben rögzített a felek által jóváhagyólag aláírt, megállapodásban rögzített feltételekkel, úgy ahogyan az ma van, a Bérelő által megtekintett és ismert állapotban.”

3. Szerződő felek az 1. pontban írt bérleti szerződésüket a 3. pontban írtak kivételével változatlan tartalommal fenntartják.

A bérleti szerződésmódosítást szerződő felek annak átolvasása és értelmezése után, mint valós akaratukkal mindenben megegyező okiratot, jóváhagyó aláírásaikkal láttak el.

Alsónémedi, 2015. november 16.


Bérbeadó

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BÉRHAZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cég az.: 13-09-120329

KOSZT-PARTI KFT.
1132 Budapest, Visegrádi utca 25.
Adószám: 14769445-2-41


Bérelő

Bérleti Szerződés

az

**Alsónémedi Beruházó és
Vagyonhasználó KFT**

és a

**KOSZT-PARTI Vendéglátó,
Kereskedelmi és Szolgáltató KFT**

között

2011-05-10

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről az **ABÉVA Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító 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, **KOSZT-PARTI Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1132. Budapest, Visegrádi utca 25. 4. emelet. 37; cégjegyzékszám: 09-02-000232; adószám: 14769445-2-41; képviseli: Pavlovic Srecko ügyvezető), (a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó az alábbiakról tájékoztatja Bérletőt:
 - 1.1. Bérbeadó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonát képezi az alsónémedi ingatlan nyilvántartásban 1966. hrsz. alatt, nyilvántartásba vett, és természetben 2351. Alsónémedi, Fő út 54. szám alatt található, „Áruház” megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló ingatlan.
 - 1.2. 1.1. pontban írt ingatlannak a részét képezi a Fő út 54. szám alatt lévő, három üzlethelyiség közül, a Budapesthez legközelebb lévő 103 m², és ettől Szeged felé eső, 32 m² területű üzlethelyiség, a továbbiakban mint az 1.2 pontban lévő bérlemény.
2. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés tárgya a jelen szerződés **1. számú** mellékletét képező rajzon feltüntetettek szerinti, bérbeadó által az 1.2. pontban írt, két darab üzlethelyiség, a bennük lévő és hozzájuk tartozó helyiségekkel, továbbiakban együtt, mint a 1.2. pontban írt bérlemény. A bérlemény bérbeadásával egy időben Bérbeadó átveszi, a szerződés **3. számú mellékletben** szereplő és eszközleltár megnevezésű mellékletben szereplő eszközöket.
3. Bérbeadó ezennel bérbe adja, Bérlető pedig bérbe veszi, a jelen szerződés aláírásának napjától, azaz 2011. május 15. napjától, 2015. május 15. napjáig terjedő határozott időtartamra az 1.2. pontban írt bérleményt, a jelen szerződésben, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a jelen szerződésben rögzített a felek által jóváhagyólag aláírt, megállapodásban rögzített feltételekkel, úgy ahogyan az ma van, Bérlető által megtekintett és ismert állapotban.
4. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó engedélyezi, az 1.2. pontban írt bérlemény átalakítását, pékárú előállításának és forgalmazásának céljára, az alábbi feltételekkel:
 - 4.1. Az átalakítást a Bérlető saját költségére végzi el. A bérleményben végzett átalakításokért, értéknövelő beruházásokért a Bérlető semmilyen vagyoni igényvel nem léphet fel a Bérbeadóval szemben. A bérleményben történő mindennemű átalakítás csak akkor végezhető el, ha azokhoz a Bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.

- 4.2. Az átalakítással kapcsolatos összes engedélyt a Bérbeadó engedélyével, de saját költségére intézi.
- 4.3. Az átalakítások megkezdése előtt Bérő bemutatja Bérbeadónak az átalakítási tervet.
- 4.4. Az esetleges villanyáram bővítést, a Bérő saját költségére, egy az ELMŰ-től e-célra igényelt, kapacitással együtt, egy külön e-célra alkalmas és Bérő által megrendelt és üzemeltetett fogyasztásmérő felszerelésével oldja meg. Ez esetben a fogyasztásmérőtől a fogyasztókig, külön e-célra telepített vezetékkel szükséges a csatlakozást megoldani, szintén saját költségére.
- 4.5. Az esetleges gázbővítést, az Abéva Kft-nek szolgáltató TIGÁZ ZRT-vel, a Bérbeadó engedélyével és közvetítésével, de saját költségére kell intéznie. A gázbővítéssel kapcsolatos későbbi költségtényezők lehetnek: engedélyezési terv, kapacitás bővítés (alapdíj-emelkedés), almérő csere, magasabb gázköltség. Ezek költségét szintén a Bérőnek kell finanszíroznia, az esetlegesen szükséges Bérbeadói számlaadás esetén. A bérlet lejártán, a Bérő a fentebb említett bővítést, a kapcsolódó dokumentumokkal együtt az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell alakítania. Ettől csak a Bérbeadó írásos engedélye alapján tekinthet el.
- 4.6. A Bérő a működése érdekében a lefolyórendszer átalakítását is igényelte, amelyben, Bérbeadóval megállapodtak, hogy a bérlemény és a Bérbeadó engedélyével egy másik bérleményen keresztül, szennyvíz elvezetés a Bérőt, terhelik, míg az épületen kívüli elvezetés és a rákötés a Bérbeadót terhelik. Ennél az átalakításnál az esetleges bérlet megszűnésénél a visszaépítés nem szükséges.
- 4.7. A bérlet lejártán, a Bérő az eredeti állapotnak megfelelően adja át a bérleményt, ettől csak a Bérbeadó írásos engedélyével tekinthet el.
5. Bérő általi fizetési kötelezettségek:
- 5.1. Felek a 1.2. pontban írt bérlemény bérleti díját havi 150.000,- Ft+Áfa, azaz Egyszáz-ötvenezer forint + Általános Forgalmi Adó összegben határozzák meg, mely bérleti díjat bérő tárgy hó 10. napjáig - a Bérbeadó számlája alapján, az azon feltüntetett bankszámlára történő átutalással – előre esedékesen köteles megfizetni.
- A fentiekben meghatározott bérleti díj, évente a KSH által megadott infláció mértékével emelkedik.
Bérleti díj összegének meghatározása, legközelebb 2012. január 1-ei hatállyal történik. A Bérbeadó – a KSH által az előző évre vonatkozó infláció mértékének közzétételét követően – levélben közli az infláció mértékével megemelt bérleti díjat és egyúttal módosítja a bérleti szerződés 5.1. pontját.
- 5.2. A 4.1. pontban írt bérleti díj nem tartalmazza a 1.2. pontban írt bérlemény közüzemi költségeit. Az 1.2. pontban írt bérlemény közüzemi díjait, a Bérő, a fogyasztásmérők állása szerint, a minden hónap 1. munkanapján a leolvasott

érték és a Bérbeadó számlája alapján, a leolvasás hónapjának 10. napjáig a Bérbeadó által a számlára írt bankszámlára, köteles befizetni. Fogyasztásmérők átadás átvételénél leolvasott állását a **2. számú melléklet** tartalmazza.

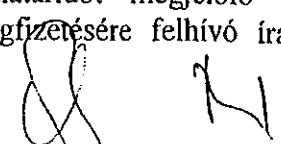
- 5.3. Felek megállapodnak, hogy a Bérló működéséhez szükséges átalakítások engedélyeztetésének időtartama végett, Bérbeadó fél hónap bérleti díj megfizetésétől eltekint, ezért az első bérleti díj fizetésének határideje: 2011. június 10.
- 5.4. Bérló a jelen szerződés aláírásának napját követő, 8 napon belül, köteles a Bérbeadó által kiállított bizonylat alapján, három havi nettó bérleti díjjal: megegyező összeget, tehát: 450.000.- forint, azaz Négyszáz-ötvenezer forintot, kaucióként megfizetni Bérbeadó részére., A jelen bérleti szerződés a kaució hiánytalan beérkezésének napján lép hatályba.

Bérbeadó jogosult a kaució összegéből közvetlenül levonni a Bérló szerződésszegő magatartása esetén keletkező kárai ellenértékét, illetőleg az elmaradt bérleti díjat. Amennyiben Bérbeadó a kaució összegét az előző mondatban írtak szerint részben vagy egészben felhasználja, úgy Bérló köteles Bérbeadó írásbeli felszólítása alapján haladéktalanul, de legkésőbb a bérbeadói felszólítás átvételétől számított 3 napon belül a kaució összegét ismételtén megfizetni, illetőleg kiegészíteni.

A kaució illetőleg annak megmaradt összege a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlőt illeti.

6. Bérló köteles:

- 6.1. A jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül, az 1.2. pontban írt bérleményben keletkező, háztartási és egyéb hulladék elszállítására a közszolgáltatóval, illetve a hulladék elszállítási jogosultsággal rendelkező vállalkozással szerződést kötni és ezt a szerződést, másolatban a Bérbeadó részére átadni.
- 6.2. A jelen szerződés aláírását követő, 15 napon belül, felelősség biztosítást köteles kötni, az általa használt épületrész teljes értékére. (40 M Ft. értékben)
- 6.3. A bérleményt rendeltetésszerűen, a működési és a szakhatósági engedélyeknek megfelelően használni.
- 6.4. Az általa bérlet céljára átvett bérlemény és eszközeinek károsításától tartózkodni. A Bérló köteles az általa, vevője, partnere stb. által a Bérleményben okozott károkat helyreállítani, csakúgy mint a bérleményt a bérlet ideje alatt rendben tartani.
- 6.5. A bérleti és a közüzemi díjakat, valamint a kaució összegét időben befizetni.

- 6.6. Az 1.2. pontban írt ingatlan teljes körű karbantartását állagmegóvását saját költségen elvégezni, annak több éves folyamatos használata esetén legalább 2 évente, egyébként pedig a jelen bérleti szerződés megszűnéskor annak tisztasági meszelését (festését) saját költségen elvégeztetni.
- 6.7. Az 1.2. pontban írt ingatlanba történő bejutást a Bérbeadó részére biztosítani, hogy a Bérbeadó a bérlő szükségtelen háborítása nélkül, előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizhesse az 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérlő kötelezettségek teljesítését.
- 6.8. A vonatkozó tűzvédelmi, biztonsági jogszabályokat, előírásokat betartani és az érintésvédelmi felülvizsgálatokat saját költségén elvégeztetni. Bérbeadó átadja Bérlő részére a szerződés szerinti és a 1.2. pontban írt bérleményre vonatkozó munkavédelmi, tűzvédelmi és érintésvédelmi szabályzatokat, egyidejűleg ezen szabályokról részletes tájékoztatást adva. **(4. számú melléklet)**
Bérlő kijelenti, hogy a 4. számú mellékletben lévő szabályzatokat átvette, azok tartalmát, mindenre kiterjedően megismerte, kötelezettséget vállalva az azokban és a vonatkozó jogszabályokban írt munkavédelmi, tűz és érintésvédelmi szabályok maradéktalan betartására, valamint az 1.2. pontban írt bérleményben tartózkodó bármely személlyel történő betartatásukra. Bérlő a hivatkozott szabályok bármelyikének megszegésével, elmulasztásával összefüggésben felmerülő bármely vagyoni és nem vagyoni kárért felelősséget vállal, mint ahogy vállalja a hatósági ellenőrzés esetén a szabályok be nem tartása vagy elmulasztása miatt kiszabott bírság maradéktalan megfizetését is.
- 6.9. Az 1.2. pontban írt ingatlant és jelen bérleti szerződés **3. számú mellékletét** képező leltár szerinti eszközöket, berendezéseket, illetőleg berendezési tárgyakat a jelen szerződés megszűnéskor hiánytalanul és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába bocsátani.
7. Bérbeadó köteles:
- 7.1. Az 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérlő részére biztosítani.
- 7.2. A bérlet teljes időtartamára, a szociális helyiségbe való bejutást illetve annak használatát biztosítani. (WC, zuhany, mosdó)
8. Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha a
- 8.1. Bérlő a 1.2. pontban írt bérleményt Bérbeadó felszólítása ellenére továbbra is jelen szerződésben foglaltaktól eltérően, vagy rendeltetés és a működési és szakhatósági ellenesen használja.
- 8.2. A Bérlő a 1.2. pontban írt bérleményt Bérbeadó hozzájárulása nélkül albérletbe, illetve felügyelet nélkül harmadik személy használatába adja, vagy azon engedély nélküli átalakítást végez.
- 8.3. Bérlő a bérleti díjat, Bérbeadó megfelelő határidőt megjelölő és a következményekre figyelmeztető, a hátralék megfizetésére felhívó írásbeli
- 

felszólítása ellenére sem fizeti meg, illetőleg az 5. pontban írt kauciót nem egészíti ki, vagy nem fizeti meg.



- 8.4. Bérlo a jelen szerződés a 4. pontban írt befizetési szabályokat és az 5. pontban írt kötelezettségeit megszegi.
9. Bérlo jogosult jelen bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha Bérbeadó a 1.2. pontban írt bérlemény rendeltetésszerű használatát Bérlo írásbeli felszólítása ellenére sem biztosítja.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy bérbeadót a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlonek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.
11. A szerződés módosítása kizárólag írásban érvényes. Szóbeli megállapodások azok írásbeli megerősítéséig érvénytelenek. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik „szerződésmódosítás”. illetve „kiegészítés” megnevezéssel. Az e formai előírásoktól való eltéréshez a felek előzetes írásbeli megállapodása szükséges.
12. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az is, ha a telefaxon vagy e-mailben továbbított nyilatkozatot vagy értesítést utóbb tértivevényes postai küldeményként is továbbítják.
13. Jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége, illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.
14. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.
15. 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:

- Belágyi Tamás ügyvezető
- levelezési cím: 2351 Alsónémedi, Fő út 75.
- telefon: 06-20/480-1415.
- telefon: 06-29/537-070.
- telefax: 06-29/537-071.
- e-mail: abevakft@gmail.com

Bérlo részéről:

- Pavlovic Srecko ügyvezető

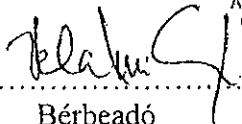



- levelezési cím: 1132 Budapest, Visegrádi utca 25. 4. em. 37.
- telefon: 06-70/4106111.
- telefax: 06-17/896282.
- e-mail: pavlovic.srecko@gmail.com

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


Alsónémedi, 2011. május 10.

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BÉRÜHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2651 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégl.sz.: 13-09-120329



.....

Bérbeadó



.....

Bérlő

KOSZT-PARTI KFT
1132 Budapest, Visegrádi u. 25.
Adószám: 14769445-2-41