

BÉRLETI SZERZŐDÉS

módosításokkal egységes szerkezetben

amely létrejött az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011 (IX.26.) számú, a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelete (a továbbiakban: Rendelet) és a Felek között 2011. december 21. napján megkötött, bérleti jogviszony helyreállításáról és részletfizetés engedélyezéséről szóló megállapodás alapján.

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15507008-2-42,
statisztikai számjele: 15507008-8411-32101)
jelen okirat aláírásánál, mint megbízott képviseli az
Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-114-01)

2. Bérlő:

Neve: **Kés Kereskedelmi Kft.**
 Székhelye: **1075 Budapest, Király utca 21.**
 Képviselet címe: **1075 Budapest, Király utca 21.**
 Nyilvántartási száma: **Cg.: 01-09-873489**
 Nyilvántartást vezető szervezet neve: **Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság**
 Képviselőre jogosult neve: **Késmárki Krisztina ügyvezető**
 Születési helye és ideje: **Budapest, 1967. július 6.**
 Anyja neve: **Hyl Julianna**
 Állandó lakcíme: **1025 Budapest, Ferenchegy utca 27.**

együttes említésük esetén: Felek.

Felek rögzítik, hogy közöttük a 4. pontban meghatározott bérlemények vonatkozásában 2006. szeptember 01. napján új bérleti szerződés jött létre, amelyet Bérbeadó 2008. november 30. napjára felmondással megszüntetett. Bérlő kérelmezte a bérleti jogviszony helyreállítását 2008. november 30. napjáig visszamenő hatállyal, melyhez a Bérbeadó a 2006. szeptember 01. napján létrejött bérleti szerződés alábbiak szerinti módosításával, valamint a külön megállapodásban rögzített feltételekkel járult hozzá.

A Felek rögzítik továbbá, hogy egymással 2003. november 26 1999. február 1, és 2002. december 20. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: „Bérleti Szerződés”) kötöttek a Bérbeadó

kizárólagos tulajdonát képező, Budapest, VII. kerület, 34164 hrsz-on nyilvántartott 100%-os önkormányzati tulajdonú, természetben a 1075 Király utca 21. szám alatti épületben található 167 m² alapterületű utcai földszinti, raktár céljára használt papírbolt, a 64 m² alapterületű, utcai földszinti, papírbolt céljára használt, valamint a 89 m² alapterületű, udvari földszinti, raktározás céljára használt, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában (a továbbiakban: „Bérlemények”) vonatkozásában.

Bérbeadó a Bérleti Szerződést a Lakástörvény 43. és 77§-iban foglaltak alapján 1 éves felmondási idővel 2005. 06.30. napjára szóló felmondással megszüntette.

3. Bérbeadói hozzájárulás:

Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 802/2011. (X. 28.). sz.határozata
szerint

4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/03, a továbbiakban: Bérlemény1.

Cím: 1077 Budapest, Király utca 21. (hrsz: 34164)
167 m² alapterületű, utcai földszinti, papírbolt, raktár céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140/01/99/03/06, a továbbiakban: Bérlemény2.

Cím: 1077 Budapest, Király utca 21.
89 m² alapterületű, utcai földszinti, raktár céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140/01/99/03/09, a továbbiakban: Bérlemény3.

Cím: 1077 Budapest, Király utca 21.
64 m² alapterületű, utcai földszinti kereskedelmi tevékenység, (papírbolt) céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény1., Bérlemény2. és Bérlemény3. a továbbiakban együttesen: Bérlemények

Felek megállapodnak, hogy Bérelő a Bérleményeket kizárólag az ezen pontban meghatározott célra használhatja (a továbbiakban: rendeltetésszerű használat). Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése nem mentesít a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól.

A hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési, vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

A szükséges hatósági engedélyek hiányában a Bérleményekben a tevékenység nem kezdhető meg.

Ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

A hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a Bérelőnek kell beszereznie.

5. Bérlet tartama:

2011. december 21. napjától 5 év határozott időtartamra

6. Az épület központi berendezései:

a) központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés (a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket, pl.: radiátor is)

b) víz-, csatorna-, gázvezeték (a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is)

c) elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere (ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is)

d) több lakást szolgáló szellőztető berendezés

e) központi antenna erősítő berendezéssel (ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóaljat is)

f) kaputelefon és felcsengető berendezés vezetékhálózattal

g) személy- és teherfelvonó

h) háziszemét gyűjtésére szolgáló berendezés;

i) több lakást szolgáló kút (a hozzá tartozó szerelvényekkel)

j) több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

7. Fizetendő bérleti díj mértéke:

A Bérelő a Bérlemények használatáért a Bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban: helyiségbér - fizet.

Fizetendő havi helyiségbér Bérlemény1.: 304.441,- Ft + ÁFA (21.876,- Ft/m²/év + ÁFA)

Fizetendő havi helyiségbér Bérlemény2.: 81.124,- Ft + ÁFA (10.938,- Ft/m²/év + ÁFA)

Fizetendő havi helyiségbér Bérlemény3.: 116.672,- Ft + ÁFA (21.876,- Ft/m²/év + ÁFA)

Mindösszesen: havi 502.237,- Ft + Áfa

A helyiségbér Bérelő általi megfizetése Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11784009-20600444 számú pénzforgalmi számlájára **átutalás** útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben esedékes.

8. Külön szolgáltatások

Jelenleg a Bérbeadó nem nyújt külön szolgáltatásokat, a hulladék elszállíttatásáról, a víz- és csatorna szolgáltatásról és az épület és a helyiség előtti közterületi (járda)szakasz takarításának bérlőre vonatkozó részéről a bérlő saját költségén köteles gondoskodni.

Azon külön szolgáltatások díját, amelyek nem a Bérbeadó felé fizetendők, a Bérlő köteles a szolgáltató által kiállított számla, készpénz-átutalási megbízás, stb. alapján az abban megjelölt határidőn belül a szolgáltató felé teljesíteni.

Az átalánydíjas külön szolgáltatások után a Bérlőnek a helyiségbéren felül kell térítést fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a Bérlő által a Bérleményekben igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a Bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a Bérbeadótól is behajthatja), és a Bérlő ennek alapján fizet térítést a Bérbeadónak vagy megbízottjának.

Az átalánydíjas és egyéb külön szolgáltatások közüzemi szolgáltatók felé történt megfizetését a Bérlő Bérbeadó kérésére a teljesített számlák bemutatásával igazolni köteles, évente egy alkalommal.

Amennyiben a Bérlő a helyiségbér, használati díj, illetve a külön szolgáltatások vonatkozásában fennálló díjfizetési kötelezettségének az előírt határidőn belül nem tesz eleget, köteles a hátralékos időszak vonatkozásában a Ptk. szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

Bérlő köteles – külön bérbeadói hozzájárulás nélkül – saját költségén, Bérbeadó egyidejű tájékoztatása mellett **mellékvízmérőt felszereltetni**, annak hitelesítésének kötelezettségével. Amennyiben a Bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötí, és a szerződéskötés tényét a Bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételenek kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a Bérbeadó felé. Minden más esetben Bérlő tűrni köteles - bérbeadói döntés szerinti - mellékvízmérő felszerelését, hitelesítését, biztosítani annak leolvasását, ellenőrzését. A mellékvízmérővel rendelkező helyiségek bérlői díjfizetési kötelezettségüket a hitelesített mellékvízmérő által mért fogyasztás alapján teljesítik.

A Bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja. A felek a Bérlő jelen kötelezettségvállalását a Bérlő lényeges kötelezettségének tekintik.

A Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződései a bérlőre átírással kerüljenek. A Bérlő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

9. Helyiséghasználati díj

A bérleti jogviszony megszűnését, vagy megszüntetését követően a volt Bérlő, aki a

Bérleményeket jogcím nélkül használja, köteles a Bérleményeket a Bérbeadó felszólítását követő 15 napon belül elhagyni, és amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, abban az esetben a kötelezettség teljesítéséig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított

- a) 3. hónaptól a megállapítható bérleti díj háromszorosának;
- b) 13. hónaptól a megállapítható bérleti díj hatszorosának;
- c) 25. hónaptól a megállapítható bérleti díj tízszeresének

megfelelő használati díjat köteles fizetni. A használati díjat minden hónap 15. napjáig, előre kell megfizetni.

A jogcím nélküli használatnak a Bérlokra vonatkozó szabályok szerint a külön szolgáltatások díját is meg kell fizetnie.

10.A Bérlemények átadás – átvétele:

A Bérbeadó a Bérleményeket megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a Bérló rendelkezésére.

A Bérló jelenleg a Bérlemények birtokában van, erre figyelemmel köteles viselni a Bérlemény közüzemi költségeit.

11.A Bérbeadó és a Bérló jogai, kötelezettségei

A Bérló köteles gondoskodni:

- saját költségén a Bérlemények burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, az ajtók és az ablakok külső és belső felületének mázolásáról;
- a Bérlemények, valamint a részére átadott eszközök és a Bérlemények alkotórészeinek rendeltetésszerű használatáról, tisztántartásáról, állaguk megőrzéséről;
- az épületben, az épület központi berendezéseiben, felszereléseiben, és a lakásban a Bérló magatartása miatt keletkezett hibák kijavításáról illetőleg az okozott kár megtérítéséről;
- a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlemények kiürített és berendezéseinek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban való visszaadásáról.

A Bérló köteles megfizetni a Bérlemények vonatkozásában megállapított helyiségbért, illetve a Bérbeadó által - szerződés keretében - nyújtott külön szolgáltatások díját.

Bérló köteles a Bérleményekre vonatkozó Házirendet betartani.

A Bérló köteles a Bérbeadó értesíteni, ha a Bérbeadó terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a Bérló felel.

A Bérló köteles a Bérbeadó írásbeli hozzájárulását kérni:

A Bérbeadó a rendeltetésszerű bérleményhasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérleti kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 1 alkalommal – a Bérló szükségtelen háborítása nélkül – jogosult ellenőrizni. Ha a Bérlemények ellenőrzés során ismételten rendeltetésellenes bérleményhasználatot vagy a bérleti kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, évente több alkalommal is lehet bérleményellenőrzést tartani. A Bérló a Bérleményekbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

A Bérló köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégeztetni. A Bérló jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A Bérbeadó

- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a Bérleményeket fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

A Bérbeadó a hátralékos helyiségbér és járulékaik erejéig a Bérlónek a Bérlemények területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

12. Felelősségre vonatkozó szabályok:

A Bérló felel minden olyan - a Bérleményekben, illetve a Bérleményekhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

Ha a Bérló a Bérleményeket a Bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérló magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a Bérló a Bérleményeket a Bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

Ha a Bérló a Bérlemények, a Bérleményekhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében

jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

A Bérlo köteles a Bérlemények, és a Bérleményekhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a Bérleményeket teljes körűen biztosítani. A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a Bérlo felel.

13.A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése

A bérleti jogviszony megszűnik az Ltv-ben meghatározott esetekben.

Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja az Ltv. 24. § (1) bekezdésben meghatározott esetekben, így különösen:

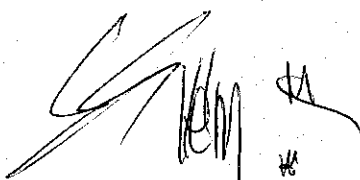
- a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a Bérlo a helyiségbért, illetve a közmű és külön szolgáltatások díját a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- b) Bérlo a szerződésben, a bérleti jogviszony helyreállításáról, részletfizetés engedélyezéséről megkötött megállapodásban vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- c) a Bérlo a Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsít,
- d) a Bérlo a közös helyiséget, illetőleg területet rongálja, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

A Bérlo szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettsége különösen:

- a helyiségbér és a külön szolgáltatások díjának határidőben történő megfizetése
- a Bérlemények rendeltetésszerű használata
- Bérbeadói hozzájárulás kérésének kötelezettsége a jelen szerződésben, valamint a Rendeletben meghatározott esetekben.

14.A Bérlemények visszaadása:

A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a Bérlo köteles a Bérleményeket kiüríteni és elhagyni, továbbá a Bérleményeket, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas



állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.

A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a Bérlo terhelő munkálatok értékét Bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.

A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a Bérlo részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.

Bérlo köteles a Bérlemények visszaadásakor a közszolgáltatók legutolsó havi számlájának (fizetési értesítésének) vagy ún. nullás igazolásának bemutatásával bizonyítani, hogy a közszolgáltatók felé nem áll fenn tartozása. Ha a Bérlonek a közszolgáltatók felé vagy a Bérbeadó felé tartozása áll fenn, a lakás visszaadásáról készült jegyzőkönyvben azt rögzíteni kell.

Bérlo a bérleti szerződés megszűnésekor köteles a Bérleményeket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, kiürített állapotban a Bérbeadó, vagy megbízottja részére átadni. Amennyiben a Bérlo az ingóságait a Bérleményekből határidőben nem szállítja el, a Bérbeadó – a volt Bérlo költségére és veszélyére – a Ptk. 196.§ szerinti, felelős őrzés szabályai alapján jár el.

15. Bérlo jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy az ERVA Zrt. az adatait, így különösen a személyes adatait kezelje, valamint ahhoz, hogy az adatkezelés kapcsán az ERVA Zrt. a Bérlo személyes adatait harmadik személynek továbbítsa, így különösen, de nem kizárólagosan a Bérlovel szembeni bármely követelésének érvényesítésével, vagy ilyen követelésének átruházásával összefüggésben.

16.Értesítések:

Az értesítéseket a Felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel vagy postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A Bérlo köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a Bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a Felek, a Bérlo által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérlo által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek

kell tekinteni.

17. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2011 (IX.26.) számú a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

18. A bérleti jogviszony létrejöttékor, valamint az azt követően megadott bérbeadói hozzájárulások és azok tartalma (feltételei), valamint a Felek között létrejött - a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos - egyéb megállapodások a bérleti szerződés értelemszerű mellékletét képezik

Az Ltv. és a Rendelet szabályai akkor is a bérleti szerződés tartalmát képezik, ha azok a szerződésben nem szerepelnek.

Ha a Bérlőnek az Önkormányzat vagy a bérbeadó szervezet felé a lakással kapcsolatban lejárt tartozása van, a tartozást az Önkormányzattól a Bérlőnek járó térítésből le kell vonni.

19. Bérelő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli a Bérbeadó felé. A Felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérleti kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

20. Bérelő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a bérleményt 15 napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.

Szerződő felek jelen tíz oldalon írott és húsz számozott pontból álló okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2011. december 21.

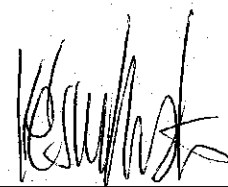


Molnár-Sipos Judit
vezérigazgató-helyettes



Bérbeadó
Bendze György
igazgatósági elnök

9



Bérelő

KES KFT

MEGÁLLAPODÁS

Bérleti jogviszony helyreállításáról, részletfizetés engedélyezéséről

A jelen megállapodás (a továbbiakban: „**Megállapodás**”) létrejött egyrészről az

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata [székhely: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.; adószám: 15507008-2-42; képviseli: Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyongazdálkodó Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich u. 12., cégjegyzékszám: 01-10-043258, a céget nyilvántartó bíróság, Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, képviseli: **Molnár-Sipos Judit**..... és**Bencze György**.)] (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)
vezérigazgató-helyettes igazgatósági elnök

másrészről

KÉS Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1075 Budapest, Király u. 21., cégjegyzékszám: 01-09-873489, a céget nyilvántartó bíróság: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság; képviseli: Késmárki Krisztina ügyvezető) (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

(a továbbiakban együttesen: „**Felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel.

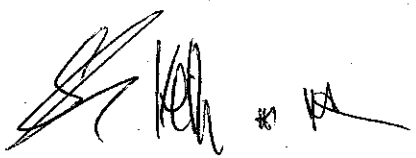
1. A Felek rögzítik, hogy egymással 2003. november 26 1999.február 1, és 2002. december 20. napján bérleti szerződést (a továbbiakban: „**Bérleti Szerződés**”) kötöttek a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, Budapest, VII. kerület, 34164 hrsz-on nyilvántartott 100%-os önkormányzati tulajdonú, természetben a 1075 Király utca 21. szám alatti épületben található 167 m² alapterületű utcai földszinti, raktár céljára használt papírbolt, a 64 m² alapterületű, utcai földszinti, papírbolt céljára használt, valamint a 89 m² alapterületű, udvari földszinti, raktározás céljára használt, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában (a továbbiakban: „**Bérlemények**”) vonatkozásában.

2. Bérbeadó a Bérleti Szerződést a Lakástörvény 43. és 77§-iban foglaltak alapján 1 éves felmondási idővel 2005. 06.30. napjára szóló felmondással megszüntette.

3. Bérlő kérelmezte Bérbeadótól a bérleti jogviszony helyreállítását, melyhez a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete 802/2011(X.28.) számú határozatával – amely hozzájárulás a jelen megállapodás elválaszthatatlan mellékletét képezi - a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel járult hozzá.

4. Bérbeadó jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul a Bérlemények vonatkozásában Bérlő bérleti jogviszonyának helyreállításához 2008. november 30. napjára visszamenő hatállyal.

5. Felek megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződést –amelyet külön okirat formájában a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalnak - az alábbiak szerint módosítják:



6. A Bérleti Szerződés 5./ a szerződés időtartamáról rendelkező / pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:
A bérlet időtartama határozott, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés mindkét fél általi aláírásától számított 5 év.
7. A Bérleti Szerződés 6./ a bérleti díj mértékéről rendelkező / pontja az alábbiak szerint módosul:
A Bérelő által fizetendő bérleti díj mértéke:
Az utcai földszinti helyiségek (167m² és 64 m²) esetében: 21.876,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 421.113,- Ft + ÁFA/hó
Az udvari földszinti helyiség (89 m²) esetében: 10.938,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz 81.124,- Ft + ÁFA/hó
8. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a bérleti díj jelen pontban meghatározott összegét évente, a KSH által az előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően egyoldalúan megemelni.
9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy Bérbeadó nyilvántartása szerint 2011. október 31. napjáig fennálló bruttó 35.643.088,- Ft, azaz Harmincötmillió-hatszáznegyvenháromezer-nyolcvannyolc forint összegű díjhátralékát, valamint ezen összeg 2011. október 31. napjáig számított 6.159.066,- Ft, azaz Hatmillió-egyszázötvenkilencezer-hatvanhat forint összegű késedelmi kamatát az alábbiak szerint megfizeti Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600444 számú pénzforgalmi számlájára.
10. Bérbeadó vállalja, hogy a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírásáig megfizet bruttó 17.821.544,- Ft, azaz Tizenhétmillió-nyolcszázhuszonegyezer-ötszáznegyvennégy forintot, amely összeg a következő tételekből áll össze: a jelen megállapodás 9. pontjában meghatározott késedelmi kamat fele, 3.079.533,- Ft, azaz Hárommillió-hetvenkilencezer-ötszázharminchárom forint, valamint a tőketartozásból 14.742.011,- Ft, azaz Tizennégymillió-hétszáznegyvenkettőezer-tizenegy forint.
11. Bérelő a tartozás 9. pontban meghatározott összegét jelen megállapodás aláírásával kifejezetten elismeri.
12. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő a havonta esedékes bérleti díjak mellett a 10. pontban meghatározott összeg megfizetése után fennmaradó tőketartozást, bruttó 20.901.077,- Ft-ot, azaz Húszmillió-kilencszázegyezer-hetvenhét forintot 60 havi részletben fizet meg Bérbeadó részére.
13. Az első törlesztő részlet összege: 348.427,- Ft, azaz Háromszáznegyvennyolcezer-négyszázhuszonhét forint, amely az első bérleti díj fizetés időpontjával egyidejűleg esedékes. A Bérelő a fennmaradó tartozást 59 havi – az egyes részletek összege: bruttó 348.350,- Ft, azaz Háromszáznegyvennyolcezer-háromszázötven forint - egyenlő részletekben fizeti meg Bérbeadónak az esedékes havi bérleti díjakkal egyidejűleg.

14. Bérbeadó arra az esetre, amennyiben a Bérelő a jelen megállapodásban foglalt feltételekkel megfizeti a díjhátralékát, valamint a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződésben foglalt havi bérleti díjfizetési kötelezettségének is maradéktalanul eleget tesz, a bruttó 6.159.066,- Ft összegű késedelmi kamat fele összegének, valamint a részletekben megfizetendő hátralék utáni 3.227.172,- Ft, azaz Hárommillió-kettőszázhuszonhétezer-egyszázhetvenkettő forint összegű kamat érvényesítésétől eltekint. Bérbeadó továbbá vállalja, hogy amennyiben a jelen pontban foglaltak teljesülnek a Bérelővel további 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést köt, amennyiben a felek a bérleti díj összegében meg tudnak állapodni. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a bérleti díj felülvizsgálatára és megállapítására a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata jogosult.

15. Felek akként nyilatkoznak, hogy a bérleti jogviszony helyreállítása kapcsán a jelen megállapodásban rögzítetteken kívül semmiféle további igényt nem támasztanak egymással szemben.

16. Bérelő jelen megállapodás aláírásával kifejezetten vállalja, hogy jelen megállapodás aláírásától számított 8 napon belül – saját költségén - közjegyzői okiratban foglaltan vállal kötelezettséget a bérleti díjak és a törlesztő részletek határidőben történő megfizetésére, valamint a bérleti szerződés megszűnése esetére a helyiség kiürítésére. Ezen nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása a jelen megállapodás elválaszthatatlan melléklete.

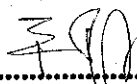
17. Abban a nem várt esetben, amennyiben a Bérelő elmulasztja megfizetni az előírt határidőben bármely törlesztő részletet, vagy a bérleti díjat, és azt a bérbeadó írásbeli felhívására 30 nap alatt sem teljesíti - a részletfizetési kedvezményét elveszti, és tartozása külön felszólítás nélkül egy összegben válik esedékessé, azzal, hogy nemfizetés esetén a Bérleti Szerződés felmondására vonatkozó szabályok az irányadók.

18. A Felek megállapodnak, amennyiben a Bérelő által befizetett összeg az aktuális havi bérleti díj és az aktuális havi törlesztő részlet együttes összegénél kevesebb, akkor a Bérbeadó a befizetett összeget elsősorban a tartozás törlesztésére számolja el.

A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos Polgári Törvénykönyv, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályi rendelkezések az irányadók.

Jelen Megállapodást a Felek elolvasás és közös értelmezés, megértés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2011. december 21.

Budapest Főváros VII. kerület

Erzsébetváros Önkormányzata

Bérbeadó képviselő: Bence György
igazgatósági elnök

ERVA Zrt.



KÉS Kft. Bérelő

képviseli:

Késmárki Krisztina

Molnár-Sipos Judit
vezérigazgató-helyettes