

5104/1997.

Bérleti szerződés.

amely létrejött egyrészről a Magyar Államvasutak Részvénytársaság (képviselőjében eljárva: MÁV Területi Igazgatóság - 1087 Budapest, VIII., Kerepesi út 3. - cégbíróság megnevezése: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság: cégjegyzék szám: 01-10-042272; adószám: 10856417-244; bank és bankszámlaszám: ABN-AMRO BANK 10200971-21522347-00000000; statisztikai törzsszám: 10856417-6010-124-01) mint bérbeadó, továbbiakban mint Bérbeadó, másrészről:

H A S Z E K O Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság
továbbiakban: HASZEKO BT. (képviseli: Le Ngoc Thanh)
(1105 Budapest, X. Kápolna u. 5.

cégbíróság megnevezése: Tolna Megyei Bíróság mint Cégbíróság
átjelentkezve 1995.szeptember 19-én Fővárosi Bíróság mint Cégbírósághoz
cégijegyzék szám: 17-06-001615

statisztikai törzsszám: 26442068-5212-214-17

adószám: 26442068-2-42

bank és bankszámlaszám: OTP Bank Rt. 11710002-20134385-00000000)

mint bérlő, továbbiakban mint Bérlő között alulírott helyen, napon az alábbiak szerint:

I. A bérlet tárgya:

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi Bérbeadó tulajdonában lévő volt a Budapest, VIII., Kőbányai út 18.sz.MÁV lakóépület mellett, az 1.sz.melléklet képező helyszínrajzon piros színnel körülhatárolt és bejelölt volt mérlegház 40 m2 alapterületű helyiséget élelmiszerbolt és büfé üzemeltetésre.

1.2. A tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyk beszerzése Bérlő feladata.

II. A szerződés hatálya:

2.1. Felek jelen bérleti szerződést 1997. december hó 01. naptól határozatlan időtartamra kötik.

2.2. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszonyt - a jelenleg KOMONDOR KFT által szintén bérleti szerződés keretében üzemeltetett piac, melynek területén helyezkedik el ezen szerződés tárgya - működésének időtartama alatt csak az alábbi módon szüntetik meg:

a/ Rendkívüli felmondással

b/ Közös megegyezéssel

c/ A bérbeadó részéről történő felmondással, melynek indoka kizárólag a bérlemény tárgyának beruházás, illetve fejlesztés céljából, vagy egyéb hatósági elrendelés miatti igénybevétele lehet.

2.3. Fent hivatkozott piac működésének megszüntével a felek jelen szerződést 30 napos felmondási idővel indoklás és elhelyezési igény nélkül bármikor felmondhatják.

III. A bérleti díj összege, fizetési feltételek:

3.1. A felek megállapodnak abban, hogy az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész használatáért 20.000,- Ft/m²/év + ÁFA, azaz négyzetméterenként húszezer forint évi bérleti díjat plusz az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni. Az éves bérleti díj összege: 800.000,- Ft + ÁFA, összesen: 1.000.000,- Ft, azaz évenként egymillió forint.

3.2. Bérelő a 3.1.pontban rögzített bérleti díjat 1997. december hó 01.napjától kezdve havonta, előre egyösszegben, egyenlő részletekben a MÁV Pénzügyi Igazgatóság Regionális Szolgáltató Hivatal Budapest által kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8, azaz nyolc napon belül köteles *átutalni* a 10200971-21522347-00000000 sz. számlára. A havi bérleti díj összege: 66.666,- Ft + ÁFA, összesen: 83.333,-Ft, azaz havonként hylcvanháromezer-háromszázharminchárom forint.

3.3. A 3.1. pontban meghatározott bérleti díj a közüzemi (víz, villany stb.) díjakat nem tartalmazza. Bérelő valamennyi közüzemi díjat, valamint a bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a bérleti díjon felül köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérlőt a közüzemi díjak megfizetése jelen szerződés II.pontban meghatározott hatályba lépése napjától terheli.

3.4. A közüzemi szolgáltatási szerződéseket Bérelő jelen bérleti szerződés aláírását követő 8 azaz nyolc napon belül köteles megkötni a víz-, csatorna hálózat igénybevételére a MÁV Ingatlankezelő Kft.-vel (1086 Budapest, VIII. Fiumei út 22.), a villanyra vonatkozóan a MÁV Állomásfőnökség Józsefváros pu. (Bp.VIII. Salgótarjáni út X.sz.kapu).

A közüzemi díjak konkrét összegét és fizetési feltételeit közműszolgáltatási szerződések tartalmazzák.

3.5. Bérbeadó jogosult a 3.1. pontban rögzített bérleti díjat évente a KSH által hivatalosan megállapított inflációs ráta mértékére tekintettel módosítani, ha ettől a piaci viszonyok lényegesen nem térnek el. Lényeges eltérés esetén a tényleges piaci viszonyok az irányadóak a bérleti díj módosítására. A díj módosítás 1999. január hó 01. napjától érvényes.

Bérelő a bérleti díj inflációs ráta mértékére, vagy a piaci viszonyok változására tekintettel történő évenkénti módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi, azt nem kifogásolja.

3.6. Bérelő a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelem idejére a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

IV. Birtokbaadás:

Az 1.1. pontban megjelölt ingatlant jelen szerződés aláírásától számított 8 azaz nyolc napon belül a MÁV megbízásából a MÁV Ingatlankezelő Kft. (1086 Budapest, VIII. Fiumei út 22.) adja Bérelő birtokába.

Felek a birtokba adásról részletes átadás-átvétel jegyzőkönyvet készítenek.

V. A szerződés megszűnése, felmondása:

V.1. A szerződés megszűnése:

5.1.1. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződéses jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével
- Bérlet jogutóddal, vagy jogutód nélküli megszűnésével,
- bérlemény tárgyának megsemmisülésével,
- a szerződés közös megegyezéssel történő megszűnésével, illetve felbontásával, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
- Bírósági ítélet, vagy hatósági határozat alapján,
- felmondással.
- A II. pontban foglaltak értelemszerű figyelembevételével.

V.2. A szerződés felmondása:

5.2.2. Bérbeadó e szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlet a bérleti díjat határidőre nem fizeti meg, vagy egyéb szerződésszegést követ el. Bérbeadó azonban az azonnali hatályú felmondási jogát csak abban az esetben gyakorolhatja, ha a Bérletet a bérleti díj megfizetésére a fizetési határidő leteltét követően, illetve az egyéb szerződésszegő magatartás abbahagyására megfelelő határidő kikötésével írásban felszólította és a felszólításban megállapított határidő is eredménytelenül telt el.

VI. Egyéb szerződési feltételek:

6.1. Bérlet a bérleményt a bérlet teljes tartalma alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. A bérleményt a Bérbeadó engedélye nélkül alibérletbe nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére nem engedheti át.

Tevékenységi körének olyan módosulását, amely a bérlet ingatlan használatában valamilyen változást eredményezne, köteles haladéktalanul bejelenteni. Az 1.1.sz. pontban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatásához előzetes Bérbeadói beleegyezés szükséges.

Bérbeadó külön rögzíti, hogy e pontban szerződés feltételek megszegése a 5.2.2.sz. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.2. Bérlet a bérelt területen bármilyen épületet, építményt, illetve a bérlemény területén bármilyen átalakítási munkát csak a saját költségére, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában bérbeszámítás és költségtérítés igénye nélkül végezhet.

Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási munkáihoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérlet feladata.

Bérbeadó Bérlet által tervezett beruházás (épület, építmény, átalakítás) megvalósításához az engedély megadását csak abban az esetben tagadhatja meg, ha a tervezett beruházás jelen szerződésben foglalt rendelkezéseknek nem felel meg, vagy megvalósítása jogszabályba, illetve hatósági előírásba ütközik, vagy sérti a MÁV Rt. érdekeit.

6.3. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Bérlet által az 1.1. pontban megjelölt bérlemény területén saját költségén létesített épületekre, építményekre vonatkozóan Bérlet tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéshez nem járul hozzá.

6.4. A bérlemény és környékének rendbentartása, a belső karbantartási és felújítási munkák elvégzése, a keletkezett szemét saját költségén való elszállítása Bérlet feladata.

6.5. Bérlo a bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást, jogszabályt betartani, a környezetkárosításnak a saját költségén való elhárítására, továbbá a környezetszennyezési bírság kifizetésére. Ezen feltétel be nem tartása súlyos szerződésszegésnek minősül.

6.6. Bérlo köteles a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni, az abban foglaltakat maradéktalanul betartani, betartatni.

6.7. Bérlo az 1.1. pontban részletesen körülírt ingatlanrészen csak a bérlemény területén működő saját cégét, illetve a bérlemény területén folytatott tevékenységét reklámozhatja. Egyéb reklám elhelyezéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyre van szüksége. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése az 5.2.2. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.8. A bérleti jogviszony megszűntekor Bérlo a bérleményt eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni. Bérlo az általa létesített épületeket, építményeket köteles lebontani. Bérlo a bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott e szerződés alapján Bérlo használatába, hanem Bérlo saját költségére helyezett el, vagy szerelt fel a bérlemény területén.

6.9. Bérbeadó az ingatlanra fordított költségeket és értéknövelő beruházásokat nem téríti meg. Bérbeadó Bérlo által létesített épületek, építmények esetleges átvételéről a bérleti jogviszony megszűnésekor megállapodhat Bérlovel. Bérlo a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserhelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

6.10. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlo a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a bérlemény teljes területét nem üríti ki és eredeti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérlo a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékéért a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

6.11. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik.

A tárgyalások eredménytelensége esetén felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

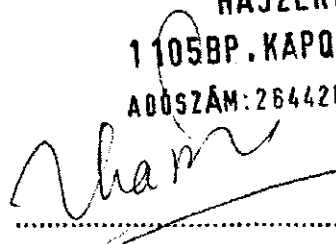
6.12. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló többszörösen módosított 1959. évi IV. tv. valamint a helyiségbérletekre vonatkozó jogszabályok vonatkozó hatályos rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

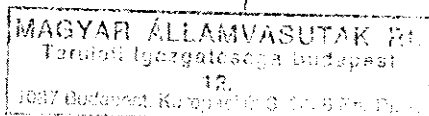
6.13. Jelen bérleti szerződés a Komondor Kft. hozzájáruló nyilatkozatával együtt érvényes.

6.14. Jelen szerződés 4 azaz négy egymással megegyező példányban készült, melyet a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Budapest, 1997. december hó 17.


.....
Bérbeadó

HASZEKO BT.
1105BP. KAPOLNA. U5
ADÓSZÁM: 26442088-2-42

.....
Bérlo



HELYHASZNÁLATI ENGEDÉLY

A KOMONDOR Kft. / 1087 Budapest, Kőbányai út 16. / mint a Józsefvárosi Piac üzemeltetője engedélyezi, hogy a piac III.számú kapujánál lévő, a MÁV Rt. tulajdonát képező, 40 m2 alapterületű bérelt épületben a HASZEKO Bt. / 1105 Budapest, Kápolna u. 5. / vegyes élelmiszerboltot és büfét üzemeltessen.

Mivel a piac területén az ilyen jellegű kereskedelmi egységekre mint a vásárló közönség, mint a piacon dolgozó kereskedők szempontjából nagy az igény, ezért a KOMONDOR Kft. hozzájárulását adja és engedélyezi az üzlet működését.

Budapest, 1997. december 03.


.....
Leskóczy István
ügyvezető igazgató
KOMONDOR Kft.

Bank szl. szám: 1201001-12146415
Adószám: 12146415-2-42
Budapest, Kőbányai út 16.
KOMONDOR KERESKEDELMI SZOLG. BT.
Tel/fax: 113 88 90