

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN

amely létrejött egyrészről a

Magyar Államvasutak Részvénytársaság

székhely: 1063. Budapest, Andrásy út. 73.-75.

Cégjegyzékszám: 01-10-042272

Adósz:10856417

Statisztikai szám: 10856417-6010-114-01

képviselő: **Ingatlangazdálkodási Üzletág Ingatlanhasznosítási és Gazdálkodási Főosztály** (képviselő: Dr. Havai János főigazgató, Halász Csaba főosztályvezető), **Bérbeadó**, (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrésztől

Komondor Kft.

Székhely: 1051. Budapest, Vigadó tér 3. ,

cgsz: 01-09-468702

adószám:12146415-2-42

bankszámlaszám: OTP 11786001-20134952

képviselő: Pápa Marianne ügyvezető igazgató, mint **Bérlő**,

között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Preambulum:

Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés 1.1. pontjában meghatározott területre közöttük

- az 1997. február 28.-án aláírt 1353/1997 számú
- az 1999.október 15.-én létrejött Gy.414-82/1999. F. Sz. számú területbérleti szerződéseket,
- az 1998.április 1-jén a Kőbányai u. 18. sz. alatti ingatlan vonatkozásában megkötött és a terület nagyságának növekedése miatt többször módosított szerződéseket,
- az 1998. augusztus 11.-én kelt vágányhasználati szerződéseket, valamint
- a velük összefüggésben létrejött összes pótszerződéseket módosításokkal együtt egységes szerkezetű területbérleti szerződésbe foglalják.

Felek kijelentik, hogy a szerződés aláírásával az előzőleg érvényben volt valamennyi szerződést közös akaratból hatályon kívül helyezik, és csak a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt területbérleti szerződést tekintik hatályában elfogadottnak.

I.A bérlet tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest, VIII. ker. 38818/35 hrsz. alatt nyilvántartott, 43877 m2. nagyságú, kivett vasútállomás területből a szerződés elválaszthatatlan részét képező helyszínrajzon megjelölt összesen 39176 m2 körülhatárolt területen a rajta lévő épületeket, a burkolt és burkolatlan területet piac üzemeltetésére, illetve azzal kapcsolatos kereskedelmi tevékenység folytatására. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelenleg módosításokkal egységes szerkezetben írásba

foglalt területbérleti szerződés aláírásakor a megjelölt terület és a rajta lévő épület(ek) Bérlő használatában vannak, továbbá a Bérlő használja a Bp. Józsefváros állomás forgalomból kivett Műhely II. vágánynak raktárkonténer tárolására használható sínpárt is 70 m hosszban (Az Argentin vágány kapujától a 65. sz. váltó tolatási határjelzőjéig).

- 1.2 Bérlő kijelenti, hogy az 1.1 pontban megjelölt tevékenység végzése a bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba, és tudomásul veszi, hogy a szükséges szakhatósági, illetve telephely működtetési engedélyek beszerzése és a MÁV Rt. részére való bemutatása előtt semminemű tevékenységbe nem kezdhet a bérleményen. Jelen pontban foglaltak megszegése azonnali hatályú felmondási ok.

Bérlő a jelen szerződés-módosítás aláírását követően 2004. június 30-ig a 3.1. pontban meghatározott bérleti díj egyhavi részével megegyező összegű kauciót köteles letétbe helyezni. A kaució letétbe helyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlő a letétbe helyezésre megjelölt határidőt követő 8, azaz nyolc napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A letétbe helyezett kaució összegéből Bérbeadó a környezeti károkozásból illetve a kárelhárítás elvégzéséből eredő, a Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség erejéig használhat fel.

Bérbeadó fenntartja magának a jogot a kaució összegét meghaladó kárának érvényesítésére.

Amennyiben a bérleti jogviszony tartama alatt a kaució nem került felhasználásra, akkor a birtokba visszabocsátás keretében Bérbeadó köteles a birtokbaadással egyidejűleg nyilatkozni a letétbe helyezés megszüntetéséről.

A kaució letétbe helyezésének elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a területbérleti szerződés azonnali felmondására.

II. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen módosított és egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződést egy üzleti évre, **2004. február 28-tól 2005. február 28-ig** tartó meghatározott időtartamra kötik. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a szerződés lejártát követően 90 napot biztosít a terület kiürítésére a Bérlő díjfizetési kötelezettsége mellett. Erre az időszakra – figyelemmel a kiürítési kötelezettség teljesítésére- az esedékes bérleti díj 75%-a fizetendő.

Bérbeadó vállalja, hogy legkésőbb 2004. december 1-jéig nyilatkozik a Bérlő felé a jelen szerződésnek az itt meghatározott határidő esetleges meghosszabbításáról, amely függ a területrendezési és fejlesztési feladatok előrehaladtától, illetve követelményeitől. Bérbeadó a Bérlővel folytatott előzetes tárgyalások alapján már most nyilatkozza, hogy amennyiben a területrendezési és fejlesztési feladatok nem teszik szükségessé a bérelt ingatlanrész kiürítését, akkor a jelen szerződés rendelkezési szerint a Bérlővel szerződés-módosítás címén megkötö az újabb időszakra vonatkozó bérleti szerződést. A

szerződésben megállapítandó bérleti díj a KSH által a 2004. évre hivatalosan megállapított inflációs ráta mértékével emelkedik.

III. A bérleti díj összege, fizetési feltételek:

- 3.1. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész használatáért a 2.1 pontban meghatározott időtartamra (2005. február 28-ig) összesen 250 millió forint azaz Kettőszázötven-millió forint bérleti díjat és az összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót köteles a Bérbeadó részére megfizetni.
- 3.2. Bérelő a 3.1 pontban meghatározott bérleti díjat az aláírást követően havi egyenlő részletekben előre köteles a MÁV Rt. által kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 napon belül átutalni a MÁV Rt. **K&H Rt. 10201006-50080399-00000000 számú** számlájára.
- 3.3. Bérelő a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a késedelem idejére a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot a következő esedékes fizetési kötelezettség teljesítésekor köteles a Bérbeadó részére megfizetni.
- 3.4. Közműcsatlakozás: A szerződő felek a bérlemény közműszolgáltatására már létrejött szerződéseket hatályában továbbra is fenntartják a jelen szerződés 2.1 pontjában meghatározott időpontig.

IV. Birtokbaadás

4. Felek rögzítik, hogy a szerződés 1.1. pontjában megjelölt ingatlanrész jelenleg is a Bérelő használatában van.

V. A szerződés megszűnése, felmondása

- 5.1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen –módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződéses jogviszony a szerződés 2.1 pontjában meghatározott időpontban szűnik meg.
- 5.2. Bérbeadó e szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérelő a bérleti díjat határidőre nem fizeti meg, vagy egyéb szerződésszegést követ el. Bérbeadó az azonnali hatályú felmondás jogát csak akkor gyakorolhatja, ha a Bérlőt a bérleti díj megfizetésére a fizetési határidő leteltét követően, az egyéb szerződésszegő magatartás abbahagyására pedig a tudomásszerzést követően megfelelő határidő kikötésével írásban felszólította és a felszólításban megállapított határidő is eredménytelenül telt el.

VI. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérelő a bérleményt a bérlet teljes tartama alatt rendeltetésszerűen az 1.1 pontban, valamint az SL-05-075/93 sz. piacbővítési engedélyezési tervben meghatározott célra köteles használni. Ettől eltérő kialakítást újból engedélyeztetni kell.
- 6.2. Bérelő a bérelt területen bármilyen épületet, építményt, illetve a bérlemény területén bármilyen átalakítási munkát csak saját költségére, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérbeszámítás és költségterítés igénye nélkül építhet, illetve végezhet. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, valamint az átalakítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérelő feladata.
- 6.3. Bérelő a bérelt területet köteles körbekeríteni oly módon, hogy az megfeleljen a vagyonvédelmi, munkavédelmi, esztétikai és tisztasági követelményeknek. Bérbeadó a már fennálló „konténerfalat” elfogadja előírás szerinti kerítésnek. A konténer ajtajának a piac felé kell nyílnia.
Bérelő vállalja, hogy a szerződés megszűnésekor a konténerkerítést telepített kerítéssel pótolja a hivatkozott engedélyezési tervnek megfelelően. A telepített kerítésnek a szomszéd (élő) vágány vágánytengelyétől legalább 2,5 méterre kell lennie.
- 6.4. A bérlemény és környékének rendben tartása, belső karbantartási és felújítási munkák végzése, a keletkezett szemét elszállítása a Bérelő feladata.
- 6.5. Bérelő a bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, a Bérelő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság, stb. – Bérelőt terheli.
Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a bérleményen.
A Bérelő a Bérbeadó környezetvédelmi szakmunkatársa részére a szükséges információkat köteles önként közölni és a jogszabályok betartásának ellenőrzését biztosítani. Mindezek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.
- 6.6. Bérelő köteles a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni, az abban foglaltakat maradéktalanul betartani.
- 6.7. Felek a szerződésmódosítás aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy a Bérelő a szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül továbbiakban is köteles az 1.1 pontban megjelölt bérlemény teljes területére a bérleményt érhető valamennyi kárra a Felek által közösen megjelölt biztosítóval megkötött biztosítást saját költségén fizetni.
- 6.8. Bérelő 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 engedélye

szükséges. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése az 5.2. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

- 6.9. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő a bérleményt eredeti állapotban köteles a Bérbeadó részére visszaadni. Bérelő az általa létesített épületeket, építményeket köteles lebontani. Bérelő a bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott e szerződés alapján Bérelő használatába, hanem a Bérelő saját költségére helyezett el, vagy szerelt fel a bérlemény területén.
Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor a bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény visszaadáskori állapotát, Bérelő esetleges károkozásait, Bérelőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket.
- 6.10. Bérbeadó a Bérelő által az ingatlanra fordított költségeket, köztük az értéknövelő beruházásokat nem téríti meg. Bérbeadó Bérelő által létesített épületek, építmények esetleges átvételéről a bérleti jogviszony megszűnésekor megállapodhat a Bérelővel. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre, vagy kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.11. Felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a bérlemény teljes területét nem üríti ki és eredeti állapotban – a Bérelő által létesített beruházások Bérbeadó általi átvételére vonatkozó megállapodás esetén az e megállapodásban rögzítettek szerint – nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérelő a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékeként a bérleti díj ötszörösének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.
- 6.12. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén Felek az e szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.
- 6.13. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., valamint a hatályos helyiségbérleti jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
- 6.14. A jelen szerződés 6 (hat) egymással megegyező példányban készült, melyet a Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Kelt: Budapesten, 2004. január 22-én



dr. Havai János
főigazgató



Halász Csaba
főosztályvezető

MÁV Rt
Bérbeadó



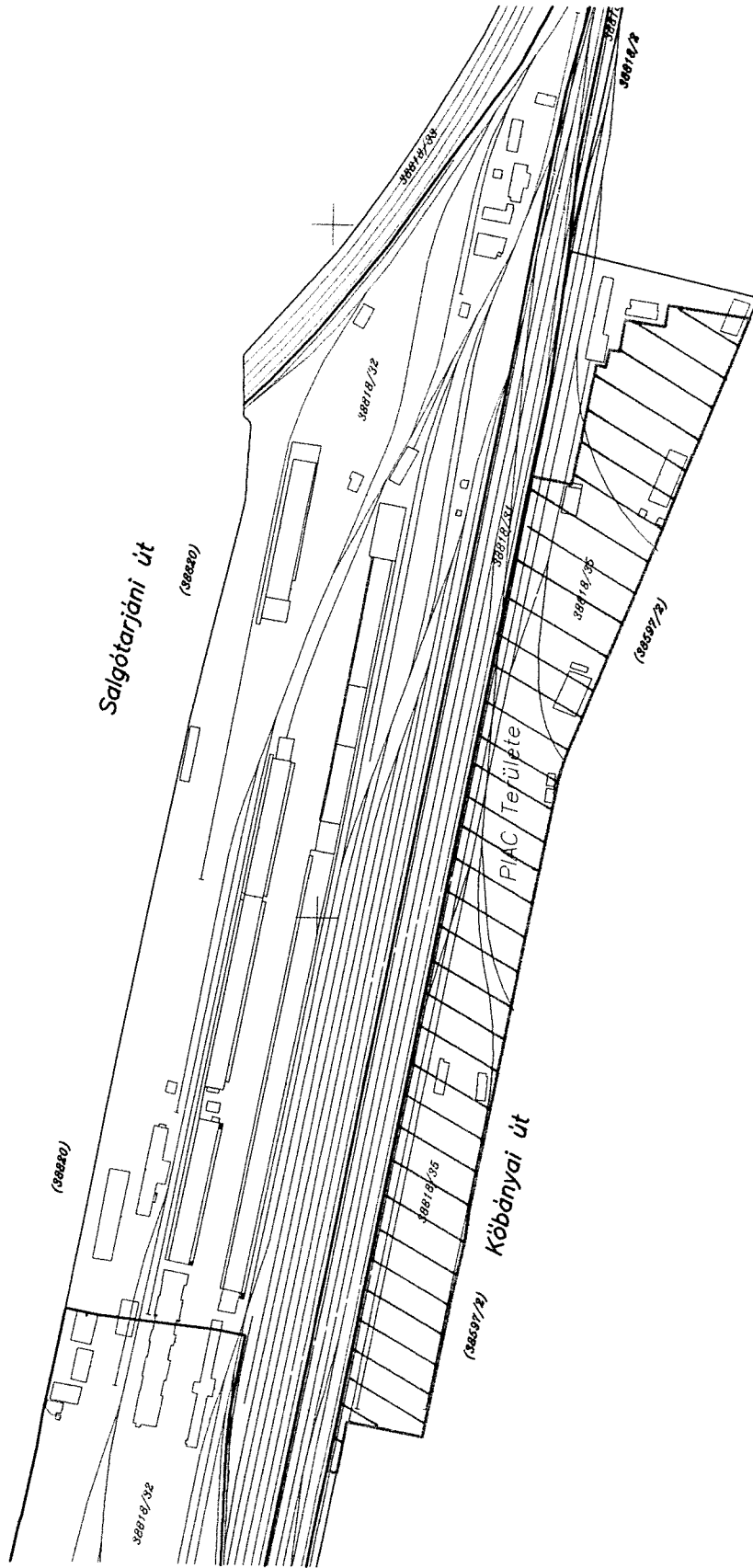
Pápa Marianne
ügyvezető igazgató
Komondor Kft
Bérelő

MAGYAR ÁLLAMVASUTAK Rt.
Ingatlangazdálkodási Üzletág

1.
1062 Budapest, Andrássy út 73-75.

SÁBÓ Kft.
1062 Budapest, Kőbányai u. 10.
Telefon: 313-88-90, 333-51-47
Fax: 12146415-2-41
E-mail: 01-09-468702

4
E



Bérelti szerződés melléklete
Bp. VIII. ker. 38818/35 Hrsz.
A béreltel érintett terület
pirossal vonalkázott.
Helyszínrajz
M=1:4000



TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS
Módosításokkal egységes szerkezetben
1.számú Módosítása

A **Magyar Államvasutak Rt.** (1063 Budapest, Andrássy út 73-75), mint Bérbeadó, képviseli: Dr. Havai János főigazgató és Dr. Heffenträger József igazgató, valamint a **Komondor Kft.** (1051 Budapest, Vigadó tér 3.), mint Bérelő, képviseli: Pápa Marianne ügyvezető igazgató.

Felek a közöttük 2004. január 22-én létrejött, Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Területbérleti szerződést (továbbiakban: Bérleti szerződés) közös akarattal módosítják az alábbiak szerint:

I. A bérleti szerződés 2.1. pontjában foglalt 2004. február 28-tól 2005. február 28-ig tartó határozott időtartam határidejét 2006. február 28-ig kiterjesztik. Ugyan-e pontban foglalt bérbeadói nyilatkozat határidejét (mely a határozott időtartam esetleges további kiterjesztéséről szól) 2005. december 1.-jében határozzák meg. E pont többi része változatlan tartalommal továbbra is érvényben és hatályban marad.

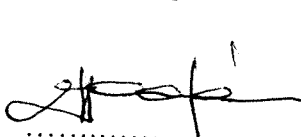
II. Felek a bérleti szerződés 3.1. pont előírásait az alábbiak szerint módosítják: Bérelő az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész használatáért 2005. március 1. és 2006. február 28-a közötti időtartamra az előző időtartam bérleti díját a 2004 évi inflációs rátával növelt összegében 250 MFt x 106,7 százalékkal = 266,750.000,- Ft/évben állapítják meg. A határozott időtartam 2006. február 28-át követő esetleges kiterjesztése esetén a bérleti díjat Felek a 2005. évi bérleti díj inflációs rátával növelt mértékében határozzák meg. A3.1. pontban foglalt szöveg módosítással nem érintett részei továbbra is változatlan tartalommal érvényben és hatályban van.

A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan formában és tartalommal hatályban maradnak.

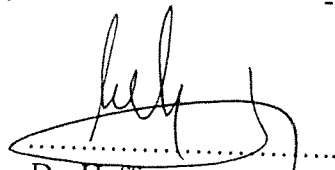
Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

Kelt: Budapest, 2004. 12. 02.

- n



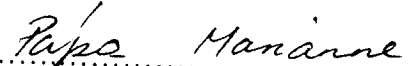
Dr. Havai János
Főigazgató



Dr. Heffenträger József
főosztályvezető

MÁV Rt.
Bérbeadó

KOMONDOR KFT. 10 SZÉKELI, Kft.
1087 Budapest, Kobányai út 16
Tel./fax: 313-88-90, 333-87-41
Adósz.: 12148415-2-41
Cg. 01-09-469702



Pápa Marianne
ügyvezető igazgató
Komondor Kft.
Bérelő

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS
Módosításokkal egységes szerkezetben
2.számú Módosítása

A **Magyar Államvasutak ZRt.** (1062. Budapest, Andrásy út 73-75), **mint Bérbeadó,**
képviseli: Heinczinger István általános vezérigazgató-helyettes valamint a **Komondor Kft.**
(1051 Budapest, Vigadó tér 3.), **Bérlő,** képviseli: Pápa Marianne ügyvezető igazgató.

Felek a közöttük 2004. január 22-én létrejött, Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt Területbérleti szerződést (továbbiakban: Bérleti szerződés) közös akarral módosítják az alábbiak szerint:

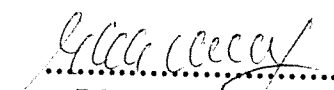
- I.** A bérleti szerződés 2.1. pontjában foglalt 2004. február 28-tól 2005. február 28-ig tartó határozott időtartam határidejét 2007. február 28-ig kiterjesztik. Ugyanebben a pontban foglalt bérbeadói nyilatkozat határidejét (mely a határozott időtartam esetleges további kiterjesztéséről szól) 2006. december 1.-jében határozzák meg.
E pont többi része változatlan tartalommal továbbra is érvényben és hatályban marad.
- II.** Felek a bérleti szerződés 3.1. pont előírásait az alábbiak szerint módosítják: Bérlő az 1.1. pontban megjelölt ingatlanrész használatáért 2006. március 1. és 2007. február 28-a közötti időtartamra az előző időtartam bérleti díját a 2005. évi inflációs rátával növelt összegében $266.750.000.-\text{Ft} \times 104\% = 277.420.000.-\text{Ft}/\text{évben}$ állapítják meg.
A határozott időtartam 2007. február 28-át követő esetleges kiterjesztése esetén Felek, az infláció mértékét meghaladó bérleti díj növelésben egyeznek meg.

A 3.1. pontban foglalt szöveg módosítással nem érintett részei továbbra is változatlan tartalommal érvényben és hatályban maradnak.

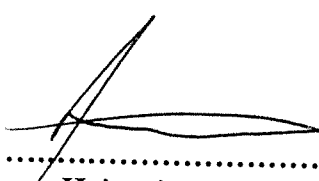
A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan formában és tartalommal hatályban maradnak.

Felek szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírják.

Budapest, 2005. november 30.


.....
Pápa Marianne
ügyvezető igazgató
Komondor Kft.

Bérlő
KOMONDOR KER. ÉS SZOLG. Kft.
1051 Budapest, Vigadó tér 3.
Tel.: 486-1152 Fax: 486-1150
Adószám: 12148415-2-41
Cg: 01-09-468-702


.....
Heinczinger István
általános vezérigazgató helyettes
MÁV ZRt.
Bérbeadó





KOMONDOR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

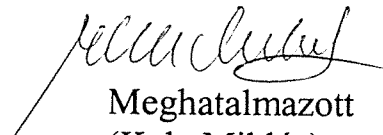
1051 Budapest, Vigadó tér 3. 2/2.


Adószám: 12146415-2-41

MEGHATALMAZÁS

Alulírott Pápa Marianne (1118 Budapest, Kelenhegyi út 43. III./6), mint a Komondor Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezető igazgatója (1051 Budapest, Vigadó tér 3. 2/2.; adószám: 12146415-2-41) meghatalmazom Kele Miklóst (1957.12.05. anyja neve: Török Mária) 6000 Kecskemét, Munkácsy M. u. 19. sz. alatti lakost, mint a Komondor Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-ét tulajdonló Komondor Holding Rt. (1025 Budapest, Diana köz 3., adószám: 12348507-2-41) elnök vezérigazgatóját, hogy helyettem a Magyar Államvasutak Rt.-vel a "Józsefvárosi piac" szerződésének meghosszabbítási ügyében tárgyaljon és ennek keretében jogokat és kötelezettségeket vállaljon, szerződést aláírjon.

Budapest, 2005. november 23.


Meghatalmazott
(Kele Miklós)
elnök vezérigazgató


Meghatalmazó
(Pápa Marianne)
ügyvezető igazgató

KOMONDOR KER. ES SZOLG. KFT.
1051 Budapest, Vigadó tér 3.
Tel.: 488-1152 Fax: 488-1150
Adószám: 12146415-2-41
Cg.: 01-09-488-702

Tanúk:

1. Csikósi-Nagy Fehér 2.
1113 Bp. Rákóczi B. u. 74
815 R: AHJG4113

Kicsinádi Erika
1089 Bp; Dicszeghy S. u. 16.
992499 CA