

**Egységes szerkezetbe foglalt
Bérelti szerződés 3. számú módosítása**

Amely létrejött

egyrésztől **Prodellin Property Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

Székhelye:	1095 Budapest, Ipar utca 5.
Cégjegyzékszám:	01-09-976392
Adószám:	23747780-2-43
Képviselőre jogosult személy neve:	Kasza József ügyvezető

másrészről az **MNKH Magyar Nemzeti Kereskedőház Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

Székhelye:	1095 Budapest, Ipar utca 5.
Cégjegyzékszám:	01-10-047651
Adószám:	24220099-2-43
Képviselőre jogosult személy neve:	Ducsai-Oláh Zsanett vezérigazgató

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együtt: „**Felek**”) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

1. ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bérlő között 2013. április 16., 2013. október 08., 2013. október 25., 2014. március 04. és 2014. május 12. napján bérelti szerződések és azok módosításai jöttek létre, amely szerződéseket Felek 2014. október 14. napján módosításokkal és kiegészítésekkel egységes szerkezetbe foglalták (továbbiakban: Bérelti szerződés). Ezt követően Felek a 2015. január 14. napján aláírt, „egységes szerkezetbe foglalt Bérelti szerződés 1. számú módosítása” (a továbbiakban: „1. számú Módosítás”) elnevezésű szerződésükben rendelkeztek a szerződés-módosítás 1. számú mellékletét képező tervrajzon jelölt, Budapest, IX. kerület, belterület 37919 hrsz-ú, természetben az 1095 Budapest, Ipar utca 5. szám alatt található, kivett irodaház megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Irodaház”) 3. emeletén található, 270 m² területrészt Bérlő részére történő bérbeadásáról.

Felek a 2015. február 12. napján, „egységes szerkezetbe foglalt Bérelti szerződés 2. számú módosítása” (a továbbiakban: „2. számú Módosítás”) elnevezésű okiratban rendelkeztek a szerződés-módosítás 1. számú mellékletét képező tervrajzon jelölt, Budapest, IX. kerület, belterület 37919 hrsz-ú, természetben az 1095 Budapest, Ipar utca 5. szám alatt található, kivett irodaház megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: „Irodaház”) 5. emeletén található, 12 m² területrészt Bérlő részére történő bérbeadásáról.

Felek megállapodnak, hogy Bérlő az Irodaház 2. emeletén irodahelyiségként történő használat céljából további területet vesz bérbe Bérbeadótól, melyre vonatkozóan a közöttük létrejött Bérelti szerződést közös akarat-elhatározásuk alapján az alábbiak szerint egészítik ki (a továbbiakban: **3. számú Módosítás**):

2. A SZERZŐDÉS-MÓDOSÍTÁS TÁRGYA

Felek megállapodnak, hogy a Bérelti szerződés 2.1. pontjában meghatározott Irodaház bérlemény vonatkozásában a Bérelti szerződésben meghatározott „Bérleményekre” vonatkozó rendelkezéseket az alábbi kiegészítések és eltérések szerint alkalmazzák.

2.1. A Bérleti szerződés 2.3. pontjához kapcsolódóan

Felek a Bérleti szerződés 2.3. pontját azzal egészítik ki, hogy Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi a jelen szerződés-módosítás **1. számú mellékleteként** csatolt tervrajzon piros színnel jelölt, az Irodaház 2. emeletén elhelyezkedő 270 m² nagyságú területrészt (a továbbiakban: „**Bérlemény8**”).

Bérbeadó felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen szerződés-módosítás tárgyát képező Bérlemény8 ingatlanrész kizárólagos üzemeltetésében áll, valamint azzal az Irodaház tulajdonosának felhatalmazása alapján kizárólagosan jogosult rendelkezni.

2.2. A Bérleti szerződés 2.4. pontjához kapcsolódóan

Bérlemény8 pontos, birtokbaadás előtti általános műszaki leírását a jelen szerződés-módosítás **2. számú melléklete** tartalmazza.

2.3. A Bérleti szerződés 2.5. pontjához kapcsolódóan

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó Bérlemény8-at a jelen szerződés-módosítás 1. számú mellékleteként csatolt tervrajz szerinti állapotban adja át Bérő részére.

2.4. A Bérleti szerződés 2.6. pontjához kapcsolódóan

Bérő és Bérbeadó megállapodása alapján a közös területek használatáért Bérő a Bérlemény8 területének 7 %-a (18,9 m²) után köteles megfizetni a jelen szerződés-módosításban meghatározott bérleti és üzemeltetési díjakat, így a Bérleti szerződésben meghatározott Közös Területi Arány a Bérleti szerződésben és az 1. számú, valamint 2. számú Módosításban meghatározott Bérlemények és a Bérlemény8 vonatkozásában mindösszesen 180,54 m².

2.5. A Bérleti szerződés 4.1. pontjához kapcsolódóan

Jelen szerződés-módosítás **2015. december 14. napján lép hatályba, és 2018. február 28. napján szűnik meg.** Bérőt a bérleti időszak tartama alatt terheli a bérleti díj és az üzemeltetési költség fizetésének kötelezettsége. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a bérleti időszak kezdő napját megelőzően a Bérő rendelkezésére bocsátja Bérlemény8-at annak érdekében, hogy a Bérő a szükséges terület-kialakítást és átalakításokat elvégezhesse. Bérbeadó az átalakításokhoz hozzájárul, és engedélyezi a Bérő számára, hogy a Bérlemény8 területét, illetve az átalakításhoz szükséges közös területeket igénybe vegye, azokat a Bérő által szerződötett vállalkozó rendelkezésére bocsássa, továbbá biztosítja az átalakítási/ terület-kialakítási munkálatokhoz szükséges közmű-ellátást.

2.6. A Bérleti szerződés 4.3. pontjához kapcsolódóan

Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás tényét és a Bérlemény8 birtokbaadás-kori műszaki állapotát jegyzőkönyvben rögzítik, mely jegyzőkönyv jelen szerződés-módosításhoz **mint 3. számú melléklet kerül** csatolásra.

2.7. A Bérleti szerződés 5.3. pontjához kapcsolódóan

A Bérbeadó kijelenti és jóváhagyja, hogy a Bérlemény8 kialakítása a jelen Szerződés 1. számú mellékleteként csatolt tervrajz, a 2. számú mellékleteként csatolt általános műszaki leírás, valamint az **4. számú mellékleteként** csatolt Kialakítási megállapodás szerint készül el.

2.8. A Bérleti szerződés 6.1 pontját az alábbiak szerint módosítják, és egészítik ki (a módosítások dőlt, vastagított betűvel kerülnek feltüntetésre):

A Felek kölcsönös megállapodása alapján a Bérbeadót az alábbi összegű bérleti díj illeti meg:

6.1. A Bérleti Időszakra vonatkozóan a Bérlemény után fizetendő bérleti díj összege:

- A. Bérlemény1 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.585,74 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- B. Bérlemény2 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.585,74 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- C. Bérlemény3 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $738,14 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 4.738,85 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- D. Bérlemény4 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $147,6 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 947,59 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- E. Bérlemény5 vonatkozásában:
- a. terasz nélküli irodaterület esetén: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $302,8 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.816,8 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
 - b. teraszos irodaterület esetén: négyzetméterenként 7,5 € + ÁFA / hónap, azaz hét és fél euró + ÁFA / hónap, vagyis $344,72 \text{ m}^2 \times 7,5 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 2.585,4 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
 - i. összesen $4.402,2 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$.
- F. Bérlemény6 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $270 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.773,4 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- G. Bérlemény7 vonatkozásában: négyzetméterenként 6 € + ÁFA / hónap, azaz hat euró + ÁFA / hónap, vagyis $12 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 77,04 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- H. Bérlemény8 vonatkozásában: Négyzetméterenként 6,5 € + ÁFA / hónap, azaz hat egész öt tized euró + ÁFA / hónap, vagyis $270 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 6,5 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1877,85 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

A bérleti díj összege a Bérlemények vonatkozásában összesen $16.948,42 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$.

Felek már most kifejezetten megállapodnak, hogy a bérleti díj összege Bérlemény1, Bérlemény2, Bérlemény3, Bérlemény4, Bérlemény5 terasz nélküli irodaterülete, Bérlemény6, Bérlemény7, Bérlemény8 vonatkozásában 2016. április 1. napjától kezdődően egységesen négyzetméterenként $7 \text{ €} + \text{ÁFA} / \text{hó}$ nap, azaz hét euró + ÁFA / hónap összegre módosul.

Fentiek alapján tehát a Bérlemények után fizetendő bérleti díj összege 2016. április 1. napjától kezdődően a Bérlemények vonatkozásában összesen: $19.173,73 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$.

2.9. A Bérleti szerződés 6.2 pontját az alábbiak szerint egészítik ki:

6.2. Bérelő köteles az alább meghatározott szolgáltatásokért $3 \text{ €} / \text{m}^2 / \text{hó} + \text{ÁFA}$ üzemeltetési díjat fizetni:

- Bérlemény1 vonatkozásában: $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 792,87 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény2 vonatkozásában: $247 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 792,87 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény3 vonatkozásában: $738,14 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 2.369,42 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény4 vonatkozásában: $147,6 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 473,79 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény5 vonatkozásában: $647,52 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 1.942,56 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény6 vonatkozásában: $270 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 866,7 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$
- Bérlemény8 vonatkozásában: $270 \text{ m}^2 \times 1,07 \times 3 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA} = 866,7 \text{ €} / \text{hó} + \text{ÁFA}$

Tehát az üzemeltetési díj összege a Bérlemények vonatkozásában összesen: **8104,91 € / hó+ÁFA.**

2.10. A Bérleti szerződés 10. pontjához kapcsolódóan

Felek megállapodnak, hogy az óvadék mértékét 2 havi bruttó bérleti díjnak és üzemeltetési költségnek megfelelő összegben határozzák meg valamennyi Bérlemény vonatkozásában.

A fentieknek megfelelően a Bérlemény8-re vonatkozó óvadék összege **6.971,16 €**, a Bérbeadót pedig összesen, valamennyi Bérlemény tekintetében **63.635,46 €** összegű óvadék illeti meg. Felek egyezően kijelentik, hogy a Bérlő a mai napig 56.144 € összeget fizetett meg a Bérbeadó részére óvadék jogcímén, így a Bérlő vállalja, hogy a jelen szerződés-módosítás aláírását követő 3 munkanapon belül megfizet a Bérbeadó részére 7.491,46 €-t.

3. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

3.1. Jelen szerződés-módosításban foglaltak által nem érintett rendelkezései a Bérleti szerződésnek azonos tartalommal maradnak hatályban.


3.2. Felek jelen Szerződést, valamint annak mellékleteit, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, képviselőik által jóváhagyólag aláírták.


3.3. Jelen szerződés-módosítás elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

1. számú melléklet: Helyiségbérlet tervrajz
2. számú melléklet: Műszaki leírás
3. számú melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv
4. számú melléklet: Kialakítási megállapodás

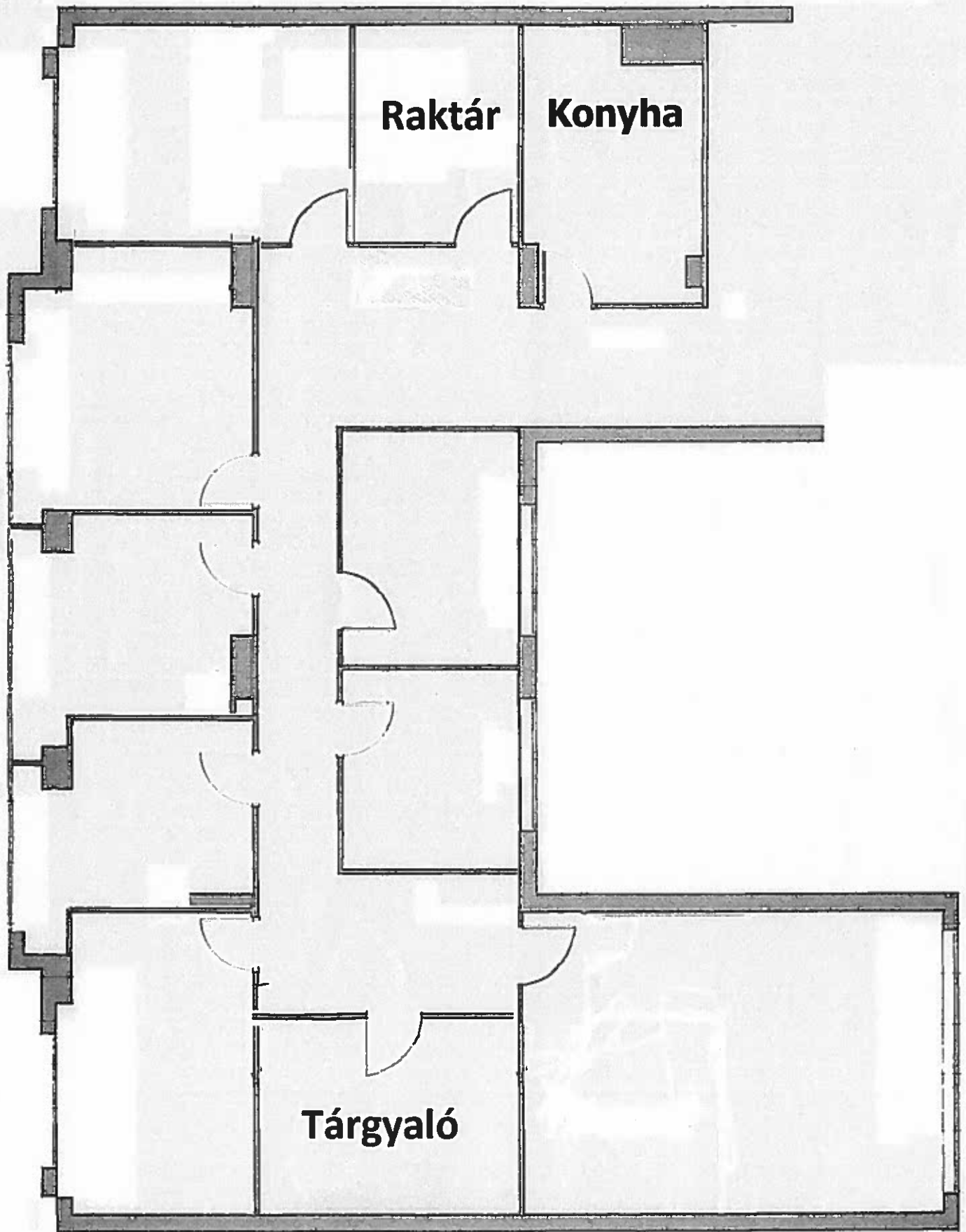
Kelt, Budapesten, 2015. december 12. napján

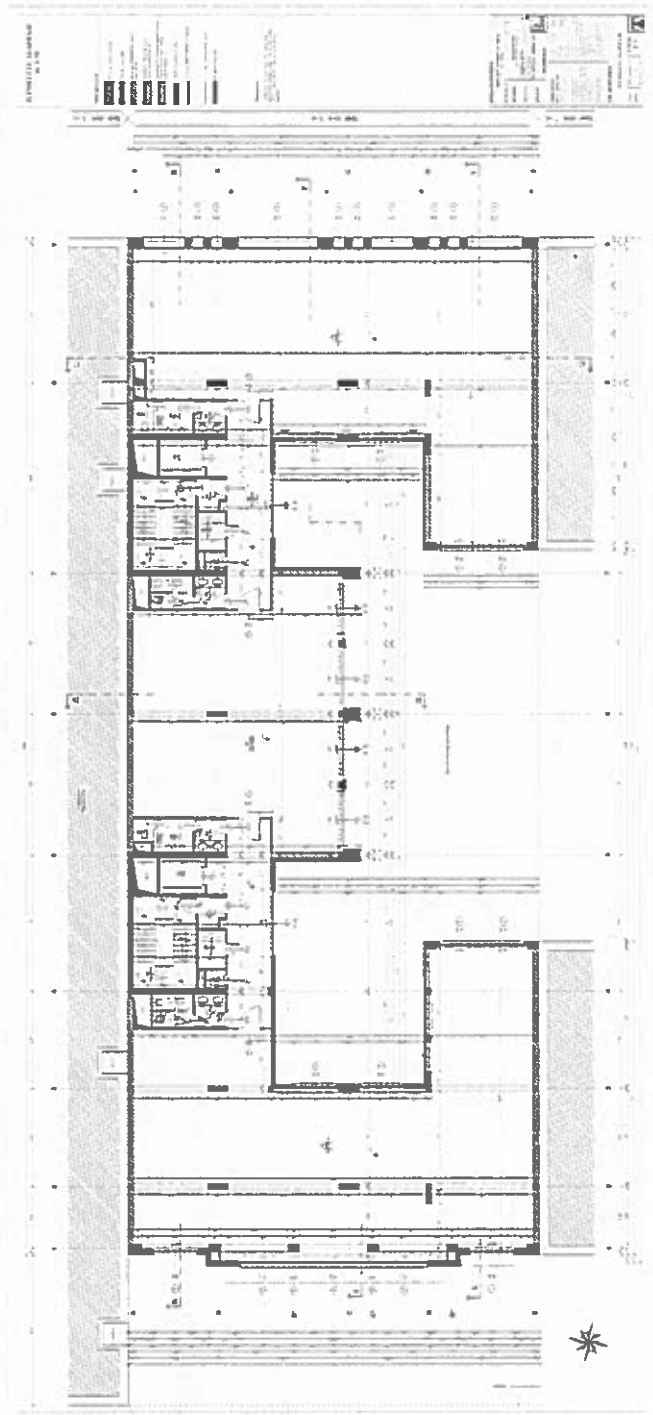

.....
Prodelin Property Kft.
képviseli: **Kasza József**
ügyvezető
Bérbeadó


.....
Magyar Nemzeti Kereskedőház Zrt. képviseli:
Ducsai-Oláh Zsannett
vezérigazgató
Bérlő


.....
Magyar Nemzeti Kereskedőház Zrt.
Fazekas Balázs
gazdasági igazgató
Bérlő

II. emelet "C" oldal





II. emelet "C"oldal

