

Bérleti Szerződés

az

**Alsónémedi Beruházó és
Vagyonhasznosító 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 ügyvezet), (a továbbiakban együttesen: Felek)

között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó az alábbiakról tájékoztatja Bérlőt:

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 eszközlétár megnevezésű mellékletben szereplő eszközöket.

3. Bérbeadó ezennel bérbe adja, Bérlő 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, Bérlő 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 Bérlő saját költségére végzi el. A bérleményben végzett átalakításokért, értéknövelő beruházásokért a Bérlő semmilyen vagyoni igénnyel 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 lejárta esetén, 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 lejárta esetén, 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.

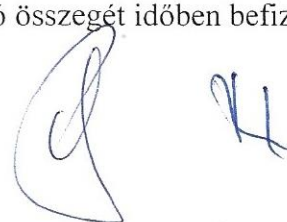
- 5.3. Felek megállapodnak, hogy a Bérlo működéséhez szükséges átalakítások engedélyeztetésének időtartama végett, Bérbeadó fél hónap bérleti díj megfizetésétől eltekint, ezért az első bérleti díj fizetésének határideje: 2011. június 10.
- 5.4. Bérlo a jelen szerződés aláírásának napját követő, 8 napon 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 Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlot illeti.

6. Bérlo 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 Bérlo 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 megszűnésekor 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 megszűnésekor 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 bérlőnek 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, mint valós akaratukkal mindenben megegyező okiratot, jóváhagyó aláírásaikkal láttak el.

Alsónémedi, 2011. május 10.


.....
Bérbeadó

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BÉRHAZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2851 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégj.sz.: 13-09-120329

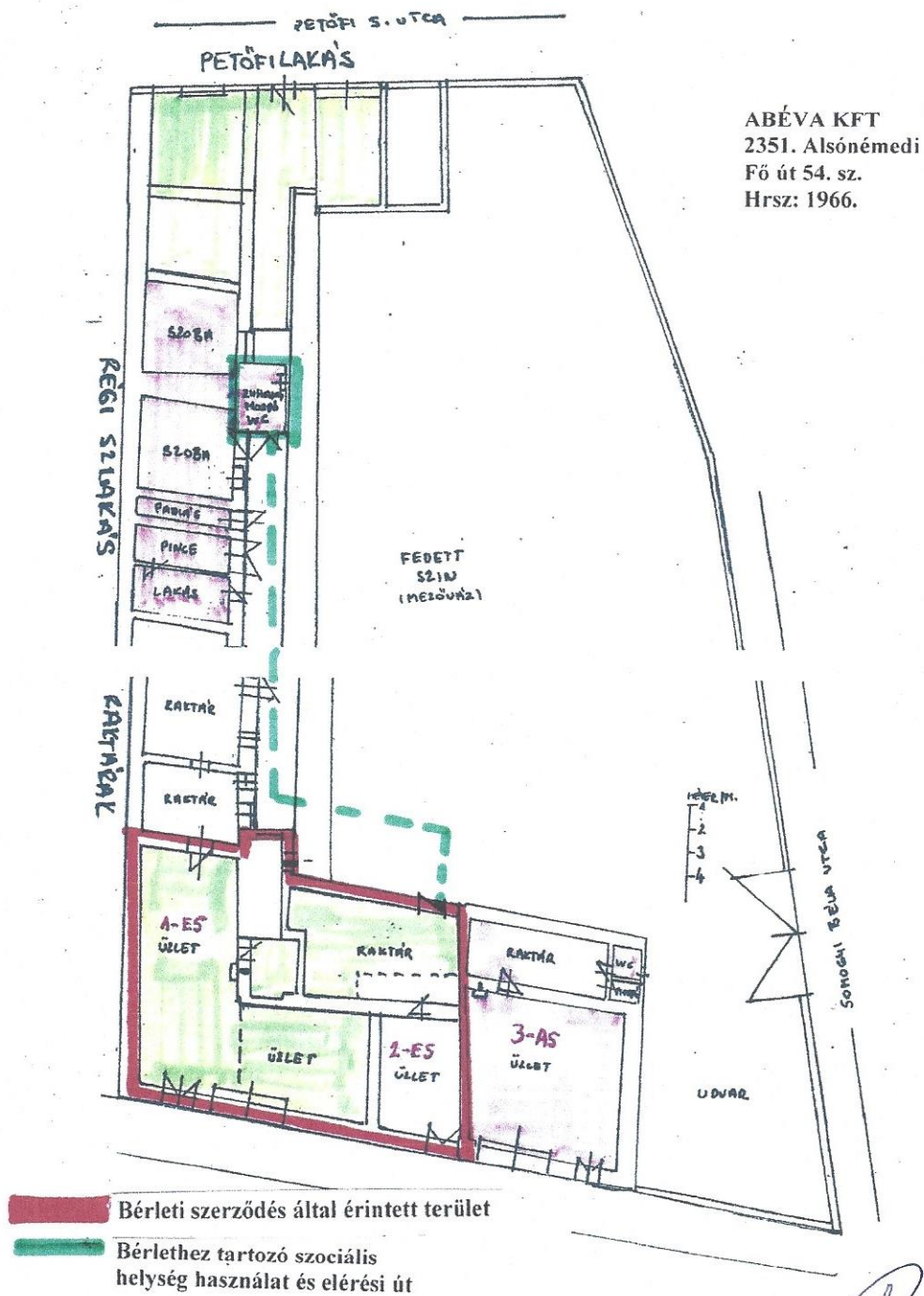

.....
Bérlő

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

1. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Koszt-Parti Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Bérleti szerződés által érintett terület alaprajza



Alsónémedi, 2011. május 10.

Bérbeadó

ABÉVA KFT.
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2351 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégl.sz.: 13-09-120329

KOSZT-PARTI KFT.
Budaörs, Vörösmarty u. 25.
Cégl.sz.: 14769446-2-41

Bérlő

2. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Koszt-Parti Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Fogyasztásmérők átadás-átvétele

Földgáz fogyasztásmérő, gyári szám: 5815883. Állás: **02794,75** ✓

Földgáz fogyasztásmérő, gyári szám: 5815842. Állás: **00462,73**

Áram fogyasztásmérő, gyári szám: 28619521. Állás: **49335,3** ✓

Áram fogyasztásmérő, gyári szám: 1675151. Állás: **6584.**

Víz fogyasztásmérő, gyári szám: 708756108. Állás: **0007.** ✓

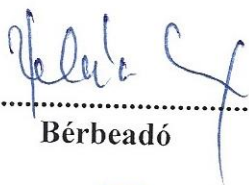
(Gáz főmérő állása: 08334. gysz: 22938112.)

(Vil. Főmérő 1. állása: 33124. gysz: 9901262791.)

(Vil főmérő 2. állása: 001897. gysz: 9901697188.)

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

Alsónémedi, 2011. május 10.


.....
Bérbeadó

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BÉRÚHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2851 Alsónémedi, Fő út 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégl.sz.: 13-09-120329


.....
Bérlő

KOSZT-PARTI KFT
1132 Budapest, Visegrádi u.
Adószám: 14769446-2

3. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Koszt-Parti Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Eszköz leltár

Üzlettér 1:

Fénycső lámpatest, tükrös 2x36 W. – 8 db,
FK, földelt aljzat – 6 db
Gázkonvektor, kéményes 2x8.50-es – 1 db
FK Kapcsoló – 2 db
Kirakat, 1x36 W fénycső lámpatest – 1 db
Külső világítás, 2x36 W – 2 db
Kirakat rács 2,40X1,70 – 1 db

Iroda:

2x36 W zárt fénycső lámpatest – 2 db
FK aljzat – 2 db
FK kapcsoló – 2 db
FK aljzat 4-es – 1 db
KKM2-6002. főkapcsoló – 1 db
GMD6-HPK-I8modul fali elosztótábla – 1 db
ISKRA-28619521. sz. árammérő óra – 1 db
TATRAMAT 10 l. fali villany vízmelegítő – 1 db
Fali polc 1,50x1,20 – 1 db
Fali polc 2,00x0,60 – 1 db
Kerámia mosdó – 1 db
GF-35.ös fali gáz konvektor – 1 db

Raktár

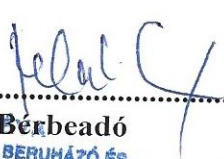
DSC típusú, riasztó szett – 1 db
FK. Kapcsoló - 1 db
FK aljzat – 1 db
Gázmérő óra, ACTARIS. gy.sz:5815883. – 1 db
Vízmerő óra, gysz:708756108. – db
Fénycső lámpatest, 3x40 W. – 1 db

Üzlettér2:

Fénycsőarmatúra, 2x40 W. 4 db
MVT lámpatest – 1 db
Kapcsoló – 2 db
S. aljzat, 2-es – 1 db
S. aljzat – 1 db
Gáz konvektor, kéményes, GF-25 – 1 DB
6 részes polc – 1 db
40 A. elosztó – 1 db
Árammérő óra, gy.sz: 1675151 -1 db
Gázmérő óra, ACTARIS GAMUS 2000. gy.sz:5815842. – 1 db

Aláírásunkkal igazoljuk, hogy a fentebb leírtak a valóságnak megfelelnek.

Alsónémedi, 2011. május 10.


ABÉVA KFT.
ALSÓNÉMEDI BÉRBEADÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2651 Alsónémedi, FŐ U. 54.
Adószám: 14325612-2-13
Cégj.sz.: 13-09-120329


KOSZT-PARTI KFT.
1132 Budaörs, Kossuth Lajos u. 25.
Adószám: 14325612-2-13
Cégj.sz.: 13-09-120329

Bérlo

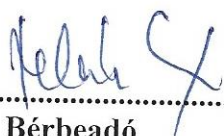
4. számú melléklet

Az Abéva Kft. és a Koszt-Parti Kft. közötti bérleti szerződéshez.

Munkavédelmi és tűzvédelmi szabályzat

Aláírásunkkal igazoljuk, hogy Bérbeadó átadta, Bérő átvette a szabályzatokat és a bérlemény átadási fotóit tartalmazó DVD-T.

Alsónémedi, 2011. május 10.


Bérbeadó

ABÉVA
ALSÓNÉMEDI BÉRÜHÁZÓ ÉS
VAGYONHASZNOSÍTÓ KFT.
2651 Alsónémedi, Fő utca
Adószám: 14325612-2-116
Cégl.sz.: 13-09-12603

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


Bérő