

INGATLAN ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

1. sz. módosítása

Mely létrejött a ZSOMBOLYAI Ingatlanhasznosító Kft. (1113 Budapest, Zsombolyai u. 5., adószám: 13197232-2-43. cégjegyzékszám: 01-09-723211, képviseli: Halassy István Péter ügyvezető igazgató), mint Bérbeadó és Üzemeltető (továbbiakban Üzemeltető) valamint

Budapest Főváros XI. Kerületi Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15511001-2-43, képviseli Dr. Hoffmann Tamás polgármester) mint Bérlő között az alulírott helyen és napon.

Preambulum

Megállapodást kötő felek rögzítik, hogy 2008. április 18-án, a 1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. szám alatt található, nettó 2.493 m² alapterületű, 6 szintes ingatlanra (hrsz. 4491/27) és a Budapest, Zsombolyai u. 4. szám alatt található, nettó 2.371 m² alapterületű, 7 szintes ingatlanra, és a hozzá tartozó 976 m² alapterületű garázs-parkolóra (hrsz. 4491/21) ingatlan üzemeltetési megállapodást kötöttek.

Az önkormányzat képviselő testülete a 2011.02.17-én hozott 41/2011. (II.17.) XI.ÖK határozatában a fent megnevezett két épületre vonatkozó üzemeltetési díjat megváltoztatta.

Megállapodás tárgya

1. A fent nevezett szerződés 2. pontja az alábbiak szerint változik:

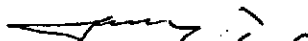
Épület	Nettó havi üzemeltetési díj	Bruttó havi üzemeltetési díj
A Zsombolyai u. 5. sz. alatti épület üzemeltetési díja	7 000 000 Ft	8 750 000 Ft
A Zsombolyai u. 4. sz. alatti épület üzemeltetési díja	6 600 000 Ft	8 250 000 Ft
Összesen	13 600 000 Ft	17 000 000 Ft

2. A módosítás 2011. január 1-jétől, visszamenőleg érvényes és hatályos.

3. A szerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal érvényesek és hatályosak.

Budapest, 2011. február 28.

Bérbeadó részéről:


Halassy István Péter
ügyvezető igazgató

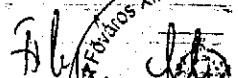

Bérlő részéről:



Dr. Hoffmann Tamás
polgármester

2011 MÁRC 09

Ellenjegyzem:


Dr. Filipcz Andrea
jegyző


2011 MÁRC 09

INGATLAN ÜZEMELTETÉSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött a ZSOMBOLYAI Ingatlanhasznosító Kft. (1117 Budapest, Hunyadi János út 18., adószám: 13197232-2-43, cégjegyzékszám: 01-09-723211, képviseli: Molnár Tibor ügyvezető igazgató) mint Bérbeadó és Üzemeltető (továbbiakban Üzemeltető) valamint Budapest Főváros XI. Kerületi Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15511001-2-43, képviseli Molnár Gyula polgármester) mint Bérelő között az alulírott helyen és napon.

Preambulum

Megállapodást kötő felek rögzítik, hogy közöttük 2005. november 15.-én a 1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. szám alatt található nettó 2.493 m³ alapterületű, 6 szintes ingatlanra vonatkozóan (hrsz. 4491/27), valamint 2007. május 14.-én a Budapest, Zsombolyai u. 4. szám alatt található nettó 2.371 m² lapterületű, 7 szintes ingatlanra, és a hozzá tartozó 976 m² alapterületű garázs-parkolóra (hrsz. 4491/21) ingatlan üzemeltetési megállapodást kötöttek.

A felek közös akarattal a két szerződést ezen megállapodás aláírásával egyidejűleg hatályon kívül helyezik (KÖSZ III-12-1397, KÖSZ III-12-2199), és a továbbiakban jelen szerződés szabályozza a két ingatlannal kapcsolatos üzemeltetési kérdéseket.

Jelen üzemeltetési megállapodás a Felek között hatályban lévő Bérleti Szerződések III.3.8. pontjában rögzítettek alapján kötik. Ezen megállapodás teljesíti a hivatkozott szerződéses pontot.

Megállapodás tárgya

- 1./ Az Üzemeltető az alábbi szolgáltatásokat nyújtja Bérelő felé:
- a., villamos energiaszolgáltatás,
 - b., vezetékes víz és csatornaszolgáltatás,
 - c., melegvíz szolgáltatás,
 - d., fűtés és hűtésszolgáltatás,
 - e., kommunális hulladék elszállítása a Zsombolyai u. 4.-ből,
 - f., 24 órás előerős őrzés és recepciószolgáltatás,
 - g., napi takarítás, mosatás, takarítói ügyelet, tisztítószeres szolgáltatás, évi 4 alkalommal történő nagytakarítás, a garázs részek takarítása,
 - h., liftkarbantartás és hatósági felügyelet,
 - i., teljeskörű épület-karbantartás (garanciális javítások megrendelése és elvégeztetése),
 - j., ingó és ingatlan biztosítás,
 - k., a Zsombolyai u. 5. számú ingatlan tetején lévő mini erőmű karbantartása, és lízingdíjának finanszírozása,
 - l., az épületek kertjének, és szobanövényeinek gondozása, karbantartása, esetleges cseréje.

Az a-g. pontokat a Bérbeadó közvetített szolgáltatásként nyújtja Bérelő felé.

2./ Az 1. pontban rögzített szolgáltatásokért Üzemeltető 1.520,-Ft + ÁFA/m²/hó üzemeltetési díjat összesen 7.300.000,-Ft + ÁFA számláz havonta Bérlő felé. A számla kiállítása megegyezik a felek között létrejött Bérleti szerződés III. 3. 3. pontjában szereplő határidőkkel, azaz a Bérlő az Üzemeltető tárgyhoz 20.-án kiállított számláját 10 napon belül átutalással köteles megfizetni az Üzemeltető 14100251-77450549-01000008 számú bankszámlájára történő átutalással.

Az első számla benyújtásának időpontja 2008. április 20.

3./ A felek megállapodnak abban, hogy minden év április 01.-vel - először 2009. április 01.-én - az 1.pontban rögzített szolgáltatások tényleges, kifizetett költségeivel valamint a ZSOMBOLYAI Kft. fenntartásával kapcsolatos költségekkel tételesen elszámolnak. Amennyiben a Bérlő által fizetett éves üzemeltetési díj több, mint a tárgyévben ténylegesen felmerült üzemeltetési költség az Üzemeltető jóváíró számlát bocsát ki Bérlő felé, és a következő átalány számláját a különbséggel csökkenti. Ellenkező esetben az Üzemeltető a következő átalánydíjas számlájában érvényesíti az esetlegesen felmerült költségtöbbletet.

4./ Amennyiben a 3. pontban történő elszámolás eredményeképpen a havi átalánydíjak éves összege és a ténylegesen tárgyévben felmerült üzemeltetési költségek +/- 9%-ban eltérnek egymástól, úgy a következő elszámolási időszakra fizetendő átalány a ténylegesen felmerült éves költségek 1/12-re módosul.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az 1. pontban részletezett költségek radikálisan (több mint 10%-kal) tartósan változnak, úgy a 2. pontban szereplő átalány összegét elszámolási időszakon belül is, közös megegyezéssel módosíthatják.

5./ Amennyiben a Bérlő a szerződés 1.pontjában szereplő szolgáltatásokon túl egyéb szolgáltatásokat kér Bérbeadótól, vagy működéséhez szükséges egyéb tárgyi eszközök beszerzését kezdeményezi Bérbeadónál, úgy ennek költségeit a 2.pontban szereplő átalánydíjon felül Bérbeadó számlája alapján köteles megtéríteni.

6./ A felek rögzítik, hogy az alábbiak nem tartoznak az Üzemeltető feladatai közé:

- a Budapest, XI. Bocskai úti ingatlanhoz tartozó udvar tisztítása, karbantartása,
- járda tisztántartása és hó eltakarítása,
- a Budapest, XI. Zsombolyai u. 5. számú ingatlan szemétszállítása.

7./ A Bérlő vállalja, hogy megalkotja a házirendet és gondoskodik annak betartatásáról, kialakítja az épületbe való bejutás és bent tartózkodás szabályait és azt dolgozóival betartatja.

8./ Az Üzemeltető átadja a Bérlőnek az épület technikai eszközeinek használatával kapcsolatos használati útmutatókat (hűtés, fűtés kezelése, automatikus árnyékolók kezelése, tanácsterem műszaki berendezései, stb.). Bérlő köteles gondoskodni, hogy dolgozói a fentieket megismerjék és a berendezéseket üzemszerűen használják.

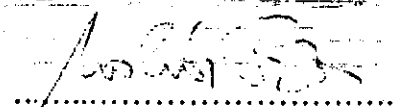
A használati útmutatók be nem tartásából valamint nem üzemszerű használatból eredő károkért az Üzemeltető nem vállal felelősséget, a keletkező kárt Bérlőre áthárítja. Bérlő teljeskörűen felel a dolgozói által okozott esetleges rongálásokért.

9/ Bérő felel, hogy a bérleményben a Magyar Köztársaság hatályos törvényei (pl. nem dohányzók védelméről szóló törvény, stb.) betartásra kerüljenek.

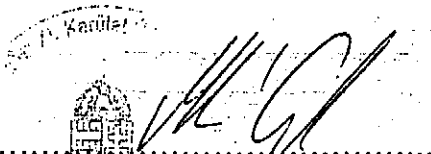
10./ Megállapodó felek rögzítik, hogy az épületen felmerülő eseti nagyjavításokról, karbantartásokról esetleges Bérő igényei szerinti átalakításáról (pl. festés, mázolás, könnyűszerkezetes falak áthelyezése, stb.) időpontjáról és költségviseléséről az igény felmerülésekor külön megállapodnak.

11./ Jelen megállapodásban és a 2005. november 01.-én, valamint a 2006. június. 13.-án kötött bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Budapest, 2008. „*2018. 12.*”



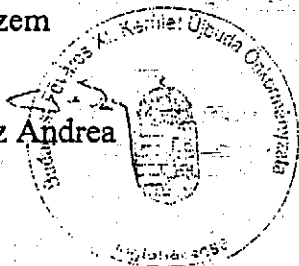
Molnár Tibor ügyv.ig.
ZSOMBOLYAI Kft.
Bérbeadó, Üzemeltető



Molnár Gyula polgármester
Budapest Főváros XI. Újbuda Önk.
Bérő

Ellenjegyzem

Dr. Filipisz Andrea
jegyző



BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

CÉGNÉV:	Zsombolyai Ingatlanhasznosítási Kft.
SZÉKHELY:	1117 Budapest, Hunyadi János út 18.
LEVELEZÉSI CÍM:	1117 Budapest, Hunyadi János út 18.
CÉGJEGYZÉKSZÁM:	01-09-723211
ADÓSZÁM:	13197232-2-43
PÉNZFORGALMI SZÁMLASZÁM:	14100251-77450549-01000008
KÉPVISELŐ SZEMÉLYE, TISZTSÉGE:	Molnár Tibor, ügyvezető

mint **Bérbeadó** [a továbbiakban: „Bérbeadó”]

másrészről

CÉGNÉV:	Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
SZÉKHELY:	1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
LEVELEZÉSI CÍM:	1113 Budapest, Bocskai út 39-41.
ADÓSZÁM:	15511001-2-43
PÉNZFORGALMI SZÁMLASZÁM:	11784009-15511001 költségvetési számla
KÉPVISELŐ SZEMÉLYE, TISZTSÉGE:	Molnár Gyula, polgármester

mint **Bérlő** [a továbbiakban: „Bérlő”]

valamint

Magyarországi Volksbank Rt. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 7., cégjegyzékszám: 01-10-041720) [a továbbiakban: „Bank”] mint Engedményes

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

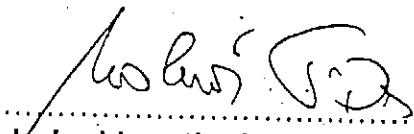
Felek a közöttük 2004. november 8-án kelt Bérleti szerződés III.1. pontját az alábbiak szerint módosítják:

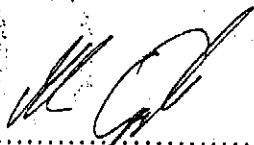
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

3.1. Bérlő jelen szerződés alapján az egész bérlemény vonatkozásában havi 19.000 EUR + 25% ÁFA összegnek megfelelő forintot köteles fizetni.

A Felek között 2004. november 8-án kelt Bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlan tartalommal hatályban maradnak.

Budapest, 2005. október 10.

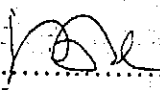

.....
Zsombolyai Ingatlanhasznosítási Kft

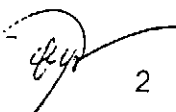
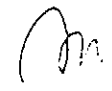

.....
Budapest Főváros
XI. Kerületi Önkormányzat

Molnár Tibor Ügyvezető
Bérbeadó

Magyarországi Volksbank Rt.
27.

Molnár Gyula Polgármester
Bérlő


.....
Magyarországi Volksbank Rt.
Perlik Tamás Igazgató
Buri Evelin Osztályvezető
Engedményes


2


I. A BÉRLET TÁRGYA ÉS TARTALMA

- 1.1. Bérbeadó kijelenti, és a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzatával kötött Vagyonkezelői jog átadásáról szóló megállapodás bemutatásával igazolja, hogy vagyonkezelője az Ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület 4491/27. hrsz alatt felvett, természetben 1113 Budapest, Zsombolyai u. 5. sz. alatt található ingatlan (továbbiakban: bérlemény) és jogosult fenti ingatlan bérbeadására.
- 1.2. Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi a 1.1. számú pontban meghatározott bérleményt az általa ismert, megtekintett állapotban, a jelen szerződés II. fejezetében meghatározott időtartamra, mely idő alatt a Bérő jogosult a bérlemény kizárólagos használatára.

II. A BÉRLET IDŐTARTAMA

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződés határozott időtartamra, 2023. december 31-ig jön létre. A bérlet kezdő időpontja: 2005. november 1.

III. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. Bérő jelen szerződés alapján az egész bérlemény vonatkozásában havi 13.100 EUR + 25% ÁFA összegnek megfelelő forintot köteles fizetni.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és a Magyarországi Volksbank Rt. mint Engedményes között létrejött Engedményezési szerződés alapján Bérő a 3.1. pontban rögzített bérleti díjat a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a Magyarországi Volksbank Rt-nek, mint Jogosultnak köteles megfizetni.
- 3.3. A bérleti díj havonta forintban előre fizetendő, számla ellenében, a Magyarországi Volksbank Rt-nél vezetett 14100251 - 77450549 - 02000001 számú óvadéki bankszámlára történő átutalással, a tárgy hó 25. napjáig a Magyar Nemzeti Bank által tárgy hó 20. napjára közzétett deviza-középfolyam alapul vételével. A Bérbeadó a bérleti díj összegéről kiállított számlát minden hónapban az esedékesség időpontja előtt nyolc nappal köteles átadni Bérő részére.
- 3.4. Abban az esetben, ha a Bérő elmulasztja az esedékes bérleti díj megfizetését, a Magyarországi Volksbank Rt. jogosult az esedékes bérleti díjat a Bérő által kiállított felhatalmazás alapján Bérő költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszedési megbízás útján érvényesíteni.

DS
B
Kovács

- 3.5. Felek rögzítik, hogy Bérő a bérleti díjat jelen szerződés fennállása alatt a bérlemény tényleges használatától függetlenül köteles megfizetni.
- 3.6. Felek rögzítik, hogy Bérő Bérbeadóval szembeni bármely követelésének beszámítására a bérleti díj megfizetése vonatkozásában nem jogosult.
- 3.7. Felek megállapodnak, hogy Bérő a Bank előzetes hozzájárulása nélkül a bérleti díj esedékesség előtti megfizetésére nem jogosult. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bank jelen szerződés 3.3. pontjában jelölt bankszámlára befolyt összegre vonatkozóan a közöttük 2004. november 8-án BH-2399/2004 számon létrejött Kölcsönszerződésben foglaltaknak megfelelően először 2006. március 31-én, majd azt követően 3 havonta utólag számolnak el. Az elszámolást követően Bank a bérleti díj fizetésből befolyt összegből fennmaradó fenti Hitelszerződés alapján Bérbeadót illető összeget 5 banki munkanapon belül Bérbeadó 14100251-77450549-01000008 számú bankszámlájára utalja.
- 3.8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 3.1. pontjában rögzített bérleti díj a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges költségeket nem tartalmazza, az üzemeltetési költség megfizetéséről Bérbeadó és Bérő külön megállapodásban rendelkezik.

IV. BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSA, FELEK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

- 4.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy
- Az ingatlan szerkezetileg ép,
 - A bérlemény a szerződés egész időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, és
 - A bérleményen harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.
- 4.2. Bérő jogosult a bérleményt rendeltetésszerűen használni. Bérő felel mindazon károkért, amelyek a nem rendeltetésszerű vagy nem szerződésszerű használatból erednek.
- 4.3. Bérő haladéktalanul köteles Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérő felelős.
- 4.4. Bérő köteles saját költségére teljes körű vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni az általa bérelt ingatlanra, valamint a bérelt helyiségekben elhelyezett és a tulajdonát képező ingóságokra.

Dr. [Signature]
[Signature]

V. BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

- 5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszonyt a Magyarországi Volksbank Rt. hozzájárulása nélkül sem közös megegyezéssel, sem egyoldalúan nem mondhatják fel.
- 5.2. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik, úgy a bérleti idő lejártáig esedékes fennmaradó bérleti díj jelen szerződés megszűnésével egyidejűleg egy összegben válik esedékessé, amelyet a Magyarországi Volksbank Rt. a Bérlető által kiállított felhatalmazás alapján Bérlető költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszedési megbízás útján érvényesít.
- 5.3. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben Bérbeadó és a Magyarországi Volksbank Rt. között 2004. november 8. -án BH-2399/2004 számon létrejött Kölcsönszerződés bármely oknál fogva a bérleti idő kezdete előtt vagy azt követően megszűnik, úgy a bérleti idő lejártáig esedékes teljes vagy fennmaradó bérleti díj egy összegben válik esedékessé, amelyet a Magyarországi Volksbank Rt. a Bérlető által kiállított felhatalmazás alapján Bérlető költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszedési megbízás útján érvényesít.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 6.1. Bérlető jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a 100 %-os tulajdonában lévő Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft-t jelen bérleti szerződés időtartama alatt, 2023. december 31-ig a Magyarországi Volksbank Rt. hozzájárulása nélkül nem idegeníti el.
- 6.2. Felek megállapodnak abban, hogy Jelen Szerződésben foglalt értesítéseket írásba kell foglalni, és a szerződő Feleknek a szerződés bevezetőjében megjelölt címére kell megküldeni, átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbestés, vagy tértivevényes útján. Felek megállapodnak abban, hogy a tértivevényes vagy ajánlott küldemény postára adásának napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
- 6.3. Valamely fél szerződésszegése esetén, a szerződésszegő fél nem mentesül az adott kötelezettség további teljesítése alól, ha a másik fél nem él a szerződésszegés alapján őt megillető jogosultságokkal.
- 6.4. Feleknek Jelen Szerződésből eredő kötelezettségei és azok időben történő teljesítése alól az érintett fél mentesül mindaddig, amíg a kötelezettség teljesítését vis major részben, vagy egészben korlátozza vagy megakadályozza. Amennyiben a kötelezettség teljesítése az említett okból veszélyeztetve van, a kötelezettség teljesítésében korlátozott, vagy

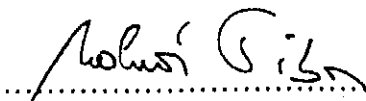
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

akadályozott fél köteles erről a másik felet haladéktalanul értesíteni. A késedelmes értesítésből eredő károkért a késlekedő fél felel.

- 6.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitáikat békés, tárgyalásos úton kísérik meg egymással rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetén a felek kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve Fővárosi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.
- 6.6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos és azzal kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve a jelen szerződés létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. Ennek értelmében a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azok harmadik személlyel – kivéve bírósági, vagy hatósági eljárást – a másik fél előzetes írásos hozzájárulása nélkül nem közölhetők.
- 6.7. Abban az esetben, ha Jelen Szerződés bármely része, feltétele, rendelkezése érvénytelennek, semmisnek, vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, akkor a szerződés fennmaradó része, feltétele, vagy rendelkezése teljes mértékben érvényes és hatályos marad és nem tekinthető érvénytelennek, kivéve ha Felek Jelen Szerződést ezen érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
- 6.8. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A szerződő felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2004. november. 8.

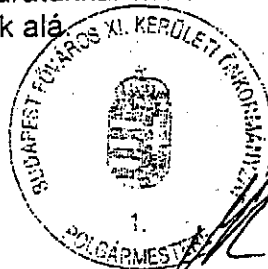

.....
Zsombolyai Ingotlanhasznosító Kft.

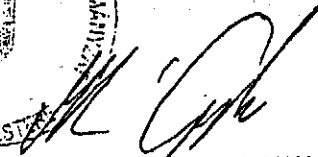
Bérbeadó

Magyarországi Volksbank Rt.

27.


.....
Magyarországi Volksbank Rt.
Engedményes




.....
Budapest Főváros XI.
Kerületi Önkormányzat

Bérlő



Dr. KÁDÁR ZSUZSANNA

közjegyző

1114 Budapest, Ulászló u. 21.

Tel/Fax: 381-0405, 381-0407

Ügyszám: 659/2006.

KÖSZ III-12-1592 2007 MÁJ 29.

KÖSZ III-12-00036 2008 JAN 07.

0375-1/09 Birtok-ny - Zombolyai u. 4.
Hiteles kiadmány!

KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Alulírott doktor Kádár Zsuzsanna budapesti közjegyző (1114 Budapest, Ulászló utca 21.) az alulírott napon megjelentem a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat (1113 Budapest, Bocskai út 39-41.) hivatali helyiségében, ahol jelen volt, mint ügyfél: -----

a Zombolyai Ingatlanhasznosító Kft. (1117 Budapest, Hunyadi János út 18., Cg.: 01-09-723211, adószám: 13197232-2-43, pénzforgalmi számlaszám: 14100251-77450549-0100008) mint bérbeadó, adós, engedményező (továbbiakban: Bérbeadó/Adós/Engedményező), képviselétében Molnár Tibor, ügyvezető, kijelentése szerint 1114 Budapest, Eszék utca 13-15. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 493873 BA számú személyi igazolványával, képviselési jogosultságát az Igazságügyi Minisztérium Cégnyilvántartási és Céginformációs Szolgálatától a közjegyző által a mai napon bekért Nyilvános Cégadatok Kivonatával igazolta, -----

a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 1551001-2-43, pénzforgalmi számlaszám: 11784009-15511001), mint bérlő és kötelezett (továbbiakban Bérlő/Kötelezett), képviseli Molnár Gyula, polgármester, Budapest, XI. kerület Oltvány árok 12. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 200652DA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét az 596406 GL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviselési jogosultságát a 2003. november 6. napján az Önkormányzat jegyzője által kiállított Igazolással igazolta és akit a közjegyző személyesen ismer. -----

Magyarországi Volksbank Zrt. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 7., cégjegyzékszám: 01-10-041720) [a továbbiakban: „Bank”] mint engedményes, bank (a továbbiakban Engedményes/Bank), képviseli Perlik Tamás Pál, kijelentése szerint 2040 Budaörs, Szellő köz 15. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a CC 181686 számú vezetői engedélyével, képviselési jogosultságát a doktor Sándor Zoltán budapesti közjegyző által 1646, 1652/2002. ügyszám alatt közjegyzői aláírás-hitelesítéssel ellátott, jelen közjegyzői okirathoz hiteles másolatban csatolt meghatalmazással igazolta és Böjti Katalin, 1122 Budapest, Maros utca 4. VI. emelet 28. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a felmutatott AF 380171 számú személyi igazolvánnyal, lakcímét a 183939 GL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, képviselési jogosultságát a doktor Berberovics Mirjana mint doktor Sándor Zoltán budapesti közjegyző közjegyzőhelyettese által 957/2004. ügyszám alatt 2004.(kettőezer-négy) évi szeptember hó 27. (huszonhetedik) napján közjegyzői okiratba foglalt, eredeti közjegyzői okirathoz hiteles másolatban csatolt meghatalmazással és cégkivonattal igazolta, együttesen, és kijelentették, hogy a mai napon is jogosultak a Bank képviselétére. -----

Alulírott közjegyző tájékoztattam az ügyfeleket arról, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 21. §. /1/ bekezdése szerint a bíróság végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza -----

a. / a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló, vagy egyoldalú kötelezettség-vállalást, -----

b. / a jogosult és a kötelezett nevét, -----

c. / a kötelezettség tárgyát, mennyiségét / összegét / és jogcímét, -----

d. / a teljesítés módját és határidejét, -----

a /2/ bekezdés szerint, ha a kötelezettség feltételnek, vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa,

a /3/ bekezdés szerint e paragrafus alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt, ----- továbbá az 1994. évi LIII. törvény 22. § c/ pontja szerint a bíróság végrehajtási záradékkal látja el az a

zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt.

Ez követően a fent nevezett ügyfelek felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba a rendelkezésemre bocsátott írásbeli tervezet alapján az alábbi

I. BÉRLETI SZERZŐDÉST

Amely létrejött egyrészről Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft. 1117 Budapest, Hunyadi János út 18.

mint Bérbeadó [a továbbiakban: „Bérbeadó”]

másrészről Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

mint Bérelő [a továbbiakban: „Bérelő”]

valamint Magyarországi Volksbank Zrt. (székhely: 1088 Budapest, Rákóczi út 7., cégjegyzékszám: 01-10-041720) [a továbbiakban: „Bank”] mint Engedményes

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A BÉRLET TÁRGYA ÉS TARTALMA

1.1. Bérbeadó kijelenti, hogy tulajdonosa az Ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület 4491/21. hrsz alatt felvett, természetben 1113 Budapest Zsombolyai u. 4. sz. alatt található ingatlan (továbbiakban: bérlemény) és jogosult fenti ingatlan bérbeadására.

1.2. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi a 1.1. számú pontban meghatározott bérleményt az általa ismert, megtekintett állapotban, a jelen szerződés II. fejezetében meghatározott időtartamra, mely idő alatt a Bérelő jogosult a bérlemény kizárólagos használatára.

II. A BÉRLET IDŐTARTAMA

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Bérleti Szerződés határozott időtartamra, 2027. (kettőezer-huszonhét) év 06. (június) hó 31. (harmincegyedik) napjáig jön létre. A bérlet kezdő időpontja: 2007. (kettőezer-hét) év 06. (június) hó 01. (első) napja.

III. BÉRLETI DÍJ

3.1. Bérelő jelen szerződés alapján az egész bérlemény vonatkozásában havi 19.600 EUR (tizenkilencezer-hatszáz euró) + ÁFA összegnek megfelelő forintot köteles fizetni. 767

3.2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és a Magyarországi Volksbank Zrt. mint Engedményes között létrejött Engedményezési szerződés alapján Bérelő a 3.1. pontban rögzített bérleti díjat a bérleti szerződés teljes időtartama alatt a Magyarországi Volksbank Zrt.-nek, mint Jogosultnak köteles megfizetni. 249,94

3.3. A bérleti díj havonta forintban előre fizetendő, számla ellenében, a Magyarországi Volksbank Zrt.-nél vezetett 14100251 - 77450549 - 07000006 (számla ellenében, a Magyarországi Volksbank Zrt.-nél vezetett) számla ellenében, a Magyarországi Volksbank Zrt.-nél vezetett 14100251 - 77450549 - 07000006 (számla ellenében, a Magyarországi Volksbank Zrt.-nél vezetett) számlára történő átutalással, a tárgyhoz 1. (első) napjáig a Magyar Nemzeti Bank által tárgyhoz megelőző hónap 20. (huszadik) napjára közzétett deviza-középfolyam alapul vételével. A Bérbeadó a bérleti díj összegéről kiállított számlát minden hónapban az esedékesség időpontja előtt nyolc nappal köteles átadni Bérelő részére.

3.4. Abban az esetben, ha a Bérelő elmulasztja az esedékes bérleti díj megfizetését, a Magyarországi Volksbank Zrt. jogosult az esedékes bérleti díjat a Bérelő által kiállított felhatalmazás alapján Bérelő költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszédési megbízás útján érvényesíteni.

3.5. Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérleti díjat jelen szerződés fennállása alatt a bérlemény tényleges használatától függetlenül köteles megfizetni.

3.6. Felek rögzítik, hogy Bérlo Bérbeadóval szembeni bármely követelésének beszámítására a bérleti díj megfizetése vonatkozásában nem jogosult.

3.7. Felek megállapodnak, hogy Bérlo a Bank előzetes hozzájárulása nélkül a bérleti díj esedékesség előtti megfizetésére nem jogosult. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bank jelen szerződés 3.3. pontjában jelölt bankszámlára befolyt összegre vonatkozóan a közöttük 2006. (kettőezer-hatodik) év 07. (július) hó 13. (tizenharmadik) napján eljáró közjegyző által 658/2006 ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt (banki nyilvántartási száma: BH-4208/2006) Devizahitel szerződésben foglaltaknak megfelelően először 2007. (kettőezer-hetedik) év 06. (június) hó 10. (tizedik) napján, majd azt követően 3 (három) havonta utólag számolnak el. Az elszámolást követően Bank a bérleti díj fizetésből befolyt összegből fennmaradó fenti Hitelszerződés alapján Bérbeadót illető összeget 5 (öt) banki munkanapon belül Bérbeadó 14100251-77450549-01000008 számú bankszámlájára utalja.

3.8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés 3.1. pontjában rögzített bérleti díj a bérlemény üzemeltetéséhez szükséges költségeket nem tartalmazza, az üzemeltetési költség megfizetéséről Bérbeadó és Bérlo külön megállapodásban rendelkeznek.

IV. BÉRBEADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSA, FELEK JOGAI ÉS KÖTELESSÉGEI

4.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy

- Az ingatlan szerkezetileg ép,
- A bérlemény a szerződés egész időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, és
- A bérleményen harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlot a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

4.2. Bérlo jogosult a bérleményt rendeltetésszerűen használni. Bérlo felel mindazon károkért, amelyek a nem rendeltetésszerű vagy nem szerződésszerű használatból erednek.

4.3. Bérlo haladéktalanul köteles Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlo felelős.

4.4. Bérlo köteles saját költségére teljes körű vagyoni- és felelősségbiztosítást kötni az általa bérelt ingatlanra, valamint a bérelt helyiségekben elhelyezett és a tulajdonát képező ingóságokra.

V. BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNÉSE

5.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszonyt a Magyarországi Volksbank Zrt. hozzájárulása nélkül sem közös megegyezéssel, sem egyoldalúan nem mondhatják fel.

5.2. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik, úgy a bérleti idő lejártáig esedékes fennmaradó bérleti díj jelen szerződés megszűnésével egyidejűleg egy összegben válik esedékessé, amelyet a Magyarországi Volksbank Zrt. a Bérlo által kiállított felhatalmazás alapján Bérlo költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszédési megbízás útján érvényesít.

5.3. Felek rögzítik továbbá, hogy amennyiben Bérbeadó és a Magyarországi Volksbank Zrt. között 2006. (kettőezer-hat) év július hó 13. (tizenharmadik) napján eljáró közjegyző által 658/2006 ügyszámon közjegyzői okiratba foglalt (banki nyilvántartási száma: BH-4208/2006) Devizahitel szerződés bármely oknál fogva a bérleti idő kezdete előtt vagy azt követően megszűnik, úgy a bérleti idő lejártáig esedékes teljes vagy fennmaradó bérleti díj egy összegben válik esedékessé, amelyet a Magyarországi Volksbank Zrt. a Bérlo által kiállított felhatalmazás alapján Bérlo költségvetési elszámolási számlájára vonatkozó azonnali beszédési megbízás útján érvényesít.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

6.1. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a 100 %-os (egyszáz százalékos) tulajdonában lévő Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft-t jelen bérleti szerződés időtartama alatt 2027. (kettőezer-huszonhét) év június hó 31. (harmincegyedik) napjáig a Magyarországi Volksbank Zrt. hozzájárulása nélkül nem idegeníti el.

6.2. Felek megállapodnak abban, hogy Jelen Szerződésben foglalt értesítéseket írásba kell foglalni, és a szerződő Feleknek a szerződés bevezetőjében megjelölt címére kell megküldeni, átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen vagy tértivevényes kézbesítés, útján. Felek megállapodnak abban, hogy a tértivevényes vagy ajánlott küldemény postára adásának napját követő ötödik munkanapon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.

6.3. Valamely fél szerződésszegése esetén, a szerződésszegő fél nem mentesül az adott kötelezettség további teljesítése alól, ha a másik fél nem él a szerződésszegés alapján őt megillető jogosultságokkal.

6.4. Feleknek Jelen Szerződésből eredő kötelezettségei és azok időben történő teljesítése alól az érintett fél mentesül mindaddig, amíg a kötelezettség teljesítését vis major részben, vagy egészben korlátozza vagy megakadályozza. Amennyiben a kötelezettség teljesítése az említett okból veszélyeztetve van, a kötelezettség teljesítésében korlátozott, vagy akadályozott fél köteles erről a másik felet haladéktalanul értesíteni. A késedelmes értesítésből eredő károkért a késlekedő fél felel.

6.5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Jelen Szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitákat békés, tárgyalásos úton kísérik meg egymással rendezni. A tárgyalások eredménytelensége esetén a felek kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve Fővárosi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.

6.6. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos és azzal kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve a jelen szerződés létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. Ennek értelmében a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azok harmadik személlyel – kivéve bírósági, vagy hatósági eljárást – a másik fél előzetes írásos hozzájárulása nélkül nem közölhetők.

6.7. Abban az esetben, ha Jelen Szerződés bármely része, feltétele, rendelkezése érvénytelennek, semmisnek, vagy végrehajthatatlannak bizonyulna, akkor a szerződés fennmaradó része, feltétele, vagy rendelkezése teljes mértékben érvényes és hatályos marad és nem tekinthető érvénytelennek, kivéve ha Felek Jelen Szerződést ezen érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.

6.8. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

II.

NYILATKOZAT

Alulírott, Budapest, XI. Kerületi Önkormányzat (cím: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: Molnár Gyula polgármester) [a továbbiakban: „Önkormányzat”] a mai napon a Képviselő-testület 205/2006/XI.ÖK/VI.15. sz. határozatának megfelelően az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Önkormányzat 100%-os (egyszáz százalékos) tulajdonában lévő Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft [a továbbiakban: „Zsombolyai Kft.”] kizárólagos 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest, XI. ker. 4491/21 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, XI. ker. Zsombolyai u. 4. sz. alatt lévő 1242 m² földterületű, kivett irodaház megnevezésű ingatlan [a továbbiakban: „Ingatlan”],

2. Önkormányzat Képviselő-testülete 207/2006/XI.ÖK/VI.15. sz. határozata alapján az Ingatlan felújítási munkálatainak finanszírozása céljából a Zsombolyai Kft. mindösszesen 3.012.000 EUR, azaz

hárommillió-tizenkettőezer EUR, de legfeljebb 850.000.000,-Ft, azaz Nyolcszázötvenmillió forint összegű hitelt vesz fel a Magyarországi Volksbank Zrt-től [a továbbiakban: „Bank”]. A hitel megterülését az Önkormányzattal kötendő, a hitelszerződések végső lejáratáig, 2027. (kettőezer-huszonhét) év június hó 31. (harmincegyedik) napjáig terjedő határozott idejű bérleti szerződésből eredő bevétel biztosítja. A hitel fedezete ezen bérleti díj Bankra történő engedményezése, biztosítéka továbbá az Önkormányzat költségvetési számlájára Bank javára kikötött inkasszó jog, valamint Önkormányzat kötelezettségvállalása, hogy amennyiben a Zsombolyai Kft. a Bankkal kötött szerződéseiből eredő bármely kötelezettségét nem teljesíti, úgy Önkormányzat, mint a Zsombolyai Kft. egyszemélyes tulajdonosa a Zsombolyai Kft. helyett teljesít.

3. Önkormányzat, mint a Zsombolyai Kft. egyszemélyes tulajdonosa kötelezettséget vállal arra vonatkozólag, hogy a Bank és a Zsombolyai Kft. között 2006. (kettőezer-hat) év július hó 13. (tizenharmadik) napján létrejött BH-4208/2006 ügyszámú Devizahitel szerződés futamideje alatt a Zsombolyai Kft-t a Magyarországi Volksbank Zrt hozzájárulása nélkül nem idegeníti el.

4. Önkormányzat vállalja továbbá, hogy az Ingatlan felújításához szükséges kölcsön összegén felül felmerülő kiadásokat, valamint az Ingatlan üzemeltetési költségeit saját forrásból fedezi.

5. Önkormányzat kötelezettséget vállal arra vonatkozólag, hogy a Zsombolyai Kft. és a Magyarországi Volksbank Zrt. között 2006. (kettőezer-hat) év július hó 13. (tizenharmadik) napján eljáró közjegyző által 658/2006 ügyszám alatt közjegyzői okiratba foglalt (banki nyilvántartási szám: BH-4208/2006) Devizahitel szerződés fennállása alatt más hitelintézetnél nem nyithat pénzforgalmi számlát, nem vehet igénybe kölcsönt, vagy köthet egyéb kötelezettségvállalással járó szerződést (pl. kezességvállalás, pénzügyi lízingszerződés stb.), egyidejűleg kijelenti, hogy jelen nyilatkozat aláírásának időpontjában a Zsombolyai Kft-t nem terheli fenti tartalmú kötelezettség.

Alulírott közjegyző ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek, illetve képviselőik előtt felolvastam, átolvasásra rendelkezésre bocsátottam, tartalmát és jogkövetkezményeit megmagyaráztam, akik kijelentették, hogy az okirat tartalma mind az ügyfelek valóságos ügyleti akaratának, mind az ügyfelek, képviselők jognyilatkozatainak mindenben megfelel, ezért azt előttem saját kezűleg jóváhagyóan aláírták, annak kijelentése mellett, hogy az okiratról hiteles kiadmány, valamint hiteles másolat a Szerződő felek részére korlátlan számban adható ki.

Budapest, 2006. (Kettőezer-hatodik) évi július hó 13. (tizenharmadik) napján.

Zsombolyai Ingatlanhasznosító Kft.
Bérbeadó/Adós/Engedményező képviselőjében
Molnár Tibor s.k.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat
Bérlő/Kötelezett
Molnár Gyula s.k.

Magyarországi Volksbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Engedményes/Bank képviselőjében
Perlík Tamás Pál s.k. Böjti Katalin s.k.

P.H. Dr. Kádár Zsuzsanna s.k.
Közjegyző

Alulírott közjegyző tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány, amit az ügyfeleknek adtam ki, mindenben egyezik a közjegyző okirattárában őrzött eredeti közjegyzői okirattal.

Budapest, 2006. (Kettőezer-hatodik) évi július hó 13. (tizenharmadik) napján.



Dr. Kádár Zsuzsanna
közjegyző