

15/660/14/2010

Kőbánya-Gergely Utca  
Ingatlanfejlesztő Kft.

Budapest, .....

Tárgy: Tájékoztatás a Kőbánya-Gergely Kft. és az Őrzést Biztosító Bt. között korábban kötött, majd módosított bérleti szerződés feltételrendszerének módosításával kapcsolatban

Tisztelt Képviselő-testület!

A legutóbbi képviselő-testületi ülésen, 2010. augusztus 26-án az 1897/2010. (VIII.26.) sz. határozatában a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkérte a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy kezdjen tárgyalásokat az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt-vel, mint bérlővel a korábban megkötött, majd módosított bérleti szerződés feltételrendszerének (bérleti díj, 10 éves kikötés, stb.) módosítása érdekében.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentebb idézett képviselő-testületi határozatban foglaltaknak eleget téve személyes egyeztetésre került sor az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt. ügyvezetőjével. A konstruktív tárgyalás eredményeként kétoldali megállapodás jött létre annak érdekében, hogy 2010. szeptember 01-től a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező vagyontárgyakat térítésmentesen őrzi az Őrzést Biztosító Bt., s ugyancsak 2010. szeptember 01-től 10%-os bérleti díj emelését érvényesíti az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt. felé a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft.

A bérleti szerződés egyéb feltételrendszerének esetleges módosításával kapcsolatos jogi állásfoglalást csatoltan megküldöm a Tisztelt Képviselő-testület tagjai számára.

**Határozati javaslat:**

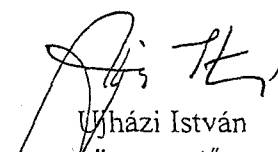
A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője által nyújtott tájékoztatást az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt-vel korábban kötött, majd módosított bérleti szerződés feltételrendszerének módosításával kapcsolatban.

**Határidő:** azonnal

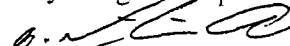
**Felelős:** Verbai Lajos Polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Ujházi István

Budapest, 2010. szeptember 02.

  
Ujházi István  
ügyvezető

Törvényességi szempontból látta:

  
dr. Nészteli István  
jegyző



Iroda:  
 H-1118 Budapest, Kelenhegyi út 60/B.  
 Telefon: (36 1) 386 6411, Fax: (36 1) 209-2017  
 E-mail: rokonai@rokonai.hu, web: www.rokonai.hu  
 Aliroda:  
 H-1107 Budapest, Ceglédi út 30.,  
 Telefon: (36-1) 262-8548, Fax: (36-1) 668-2778

Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.  
 Ujházi István ügyvezető Úr részére

Tisztelt Ujházi István Úr!

A Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft. képviselőjében kúrt fel minket egy rövid jogi állásfoglalás elkészítésére egy a Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft által megkötött bérleti szerződés felmondásának lehetősége vonatkozásában. Felkérésre alapján Irodánk az alább felsorolásra kerülő dokumentumokat kizárólag a szerződés felmondásának lehetőségéről vonatkozásában vizsgálta meg. Irodánk a felkérésnek az alábbiak szerint tesz eleget.

Jogi szakvéleményünk elkészítésénél az alábbi dokumentumokat vettük figyelembe:

- 2004. január hó 9. napján kelt Bérleti Szerződés,
- 2005. június hó 9. napján kelt Bérleti Szerződés Módosítása,
- 2008. július 16. napján kelt Megállapodás,

A megkötött szerződések a bérleti jogviszony felmondásának a lehetőségét az alábbiak szerint szabályozzák:

A 2004. január hó 9. napján kelt Bérleti Szerződés VI. pontjában – a szerződés megszűntetése vonatkozásában – kimondja, hogy:

„2. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a Bérlet a bért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a Bérlet a szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a Bérlet a területet rongálja, vagy a rendeltetésével ellentétesen használja.

3. A 2. a) pont esetében a Bérbeadó köteles a Bérlet – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak tízenöt napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további öt napon belül írásban felmondással élhet.

4. A 2. b) pont esetében a Bérlet, ha kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben – mely tízenöt napnál rövidebb nem lehet – nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tízenöt napon belül írásban felmondással élhet.

5. Ha a 2. c) pontban szabályozott bérleti magatartás szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlet – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított három napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. Amennyiben Bérlet a felszólításnak eleget tesz, a felmondás joga nem gyakorolható.

6. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított három napon belül írásban kell közölni.

7. A felmondás a VII.3. és VII.4. pontok esetében az elmulasztott határnapot követő harmadik hónap, a VII.5. és VII.6. pont esetében a következő hónap utolsó napjára szólhat.

8. A Bérlo a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

9. Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést csereterület biztositása, és fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő hat hónapnál rövidebb nem lehet.

10. A bérleti szerződés megszűnésekor Bérlo köteles az ingatlan eredeti, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotában Bérbeadónak visszaadni. Ha a szerződés fennállása alatt Bérlo - Bérbeadó engedélyével - értéknövelő beruházást végzett, Szerződő Felek a szerződés megszűnésekor számolnak el az ekkor kimutatható értéknövekménnyel.

11. Szerződő felek a rendkívüli felmondás jogát egyező akarattal kizárják."

A 2005. június hó 9. napján kelt Bérleti Szerződés Módosításának 3. pontja akként rendelkezik, hogy:

„A szerződés VI. részének 9. pontja akként módosul, hogy a Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést a fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül 10 éven belül csak abban az esetben mondhatja fel rendes felmondással, amennyiben a Bérlo számára egy vagy több csereterületet biztosit, mely korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas. Szerződő felek a felmondási időt egyező akarattal kizárólag hat hónap időtartamban határozzák meg. A felmondási idő az írásbeli felmondási tartalmazó küldemény kézbevételekor napján kezdődik. A bérlo a korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas felajánlott csereterületet köteles elfogadni.”

A 2005. június hó 9. napján kelt Bérleti Szerződés Módosításának 4. pontja kimondja továbbá, hogy:

„A szerződés V. része az alábbi 12. ponttal egészül ki.  
A felek közösen megállapítják, hogy a rendes felmondás VI. 9. pontja szerinti korlátozása a bérlonek a területen eddig megvalósított értéknövelő beruházásai, valamint az alábbi vállalkozásaira tekintettel kerülték elfogadásra.”

A szerződés megszüntetésére a fentiek alapján a rendes és a rendkívüli felmondási szabályok figyelembevételével egyaránt lehetőség van.

A szerződés a – fentebb idézettek szerint – ugyan kizárta a rendkívüli felmondás jogát, azonban kissé önmagának ellentmondóan mégis szabályozza annak szokásos eseteit a szerződés VI. pontjának 2.-6. bekezdéseiben, ekként rendelkezik a szerződésben foglalt bér meg nem fizetése, egyéb lényeges kötelezettség nem teljesítése, a Bérlemény rongálása, rendeltetésével ellentétes használata esetén alkalmazható felmondásról. A Bérleti Szerződést Módosító okirat ezen esetek vonatkozásában megerősíti a felmondás alkalmazhatóságának lehetőségét, így ezen fenti esetekben a szerződés felmondásának lehetsége továbbra is fennáll.

A Bérleti Szerződést Módosító okirat a „rendes” felmondás körét korlátozta akként, hogy a fentebb kifejtett okok hiányában a szerződés – annak megkötésétől számított 10 éven belül – csak abban az esetben mondható fel, amennyiben Bérbeadó, Bérlo számára egy vagy több csereterületet biztosit, mely a korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas.

A szerződésileg a fentiek szerint korlátozott „rendes” felmondás jogszerűen kizárólag abban az esetben gyakorolható, amennyiben alkalmas csereterület felajánlására sor kerül. Alkalmas csereterület felajánlása hiányában kizárólag a Bérleti Szerződés nevesített – egyébként a rendkívüli felmondási esetek körébe tartozó – esetekben mondható fel.

Budapest, 2010. szeptember 2.

Dr. Rokoni Balázs  
Rokoni Ügyvédi Iroda



2008. január 09-én!

2/1a  
[Handwritten signature]

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről  
név: **Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.**  
székhely: 1102 Budapest, Szent László tér 20..  
cégjegyzékszám: 01-09-676506;  
képviseli: dr. Vass Barnabás ügyvezető,  
mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** –, másrészről

név: **Órзést Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság**  
székhely: 1108 Budapest, Hang u. 10.  
cégjegyzékszám: 01-06-727733  
képviseli: Szilágyi Ildikó, beltag  
mint bérlő, – a továbbiakban: **Bérlő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### I. A szerződés tárgya

1. Bérbeadó kizárólagos (1/1) tulajdonát képezi - a közelmúltban lezajlott telekalakítási eljárás eredményeként - a Fővárosi Kerületek Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 42137/33 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejött 42137/34 hrsz-ú ingatlan (*továbbiakban: ingatlan*), amely természetben a Budapest, X. kerület Sibrik Miklós út – Harmat utca által határolt sarkon lévő, a Sibrik Miklós úton létesített kapun át megközelíthető, korábban agyagbányaként üzemelő terület, mely a 42137/67 hrsz-ú ingatlan mellett fekszik. Bérbeadó a területet parkoló céljára jelölte ki.
2. Bérbeadó az I/1. pontban részletesen körülírt, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant határozatlan időre használatra és hasznosításra bérbe adja, Bérlő pedig azt – megtekintett állapotban - bérbe veszi.
3. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlant parkolóként használja és hasznosítja, mely bejelentést Bérbeadó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és nyugtazza. Bérlő kijelenti, hogy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságként a tevékenység folytatására jogosult. Az ingatlanon végzett tevékenység megváltoztatására Bérlő csak Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.
4. A bérlő /bérlőtársak/ és albérlők tudomásul veszik, hogy a bérleti jogot nem vagyoni hozzájárulásként gazdasági társaságba nem vihetik be, és nem jogosultak a bérleti jog átruházására.

### II. Bérleti díj és költségek

1. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj 200.000 Ft., + 25% Áfa, azaz kettőszázezer forint + 25% Áfa/hó, mely összeget Bérlő havonta előre esedékesen, a Bérbeadó által kiállított számla kézhezvételétől számított 8 banki napon belül fizeti meg Bérbeadó bankszámlájára: Arra az időre, amely alatt a Bérlő az ingatlant rajta kívül álló okból nem használhatja, bér nem jár.
2. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a bérleti díjat a szerződés kezdetétől számított három éven belül nem emeli. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összege a KSH által megállapított inflációs rátával minden évben, a tárgyév március 15. napjától kezdődő hatállyal – minden külön jogcselekmény nélkül – emelkedik. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt köteles Bérlő egy összegben megfizetni a január 1. napjától ezen időpontig, az emelés folytán keletkezett bérleti díj-különbözetet.
3. Az ingatlan fenntartásával járó kisebb kiadásokat (a bérleti díj 10%-át meg nem haladó) a Bérlő, a többi kiadást, valamint az ingatlanul közterheket a bérbeadó viseli.

Szilágyi Ildikó

### III. Szavatosság

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a szerződés előírásainak. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a Bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérlet tárgyára vonatkozóan olyan joga, amely a Bérletet a használatban korlátozza, vagy megakadályozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a Bérlet elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

3. A szavatossági rendelkezések megsértéséért Bérbeadó - a jogszabályban és a jelen szerződésben Bérlet részére biztosított lehetőségeken túl kártérítést nem tartozik megfizetni Bérlet részére.

4. Bérlet szavatolja, hogy a bérleményt, annak berendezéseit, felszereléseit és tartozékait rendeltetésszerűen, a Bérbeadó jogai és sérelme nélkül, a jó gazda gondosságával használja.

### IV. Bérbeadó jogai és kötelességei

1. A Bérbeadó köteles gondoskodni:

- a közmvévek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről;

2. A bérbeadó ezen kötelezettségét:

- az ingatlan rendeltetésű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
- azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az ingatlan karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

3. A Bérbeadó

- a Bérlet szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
- követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérlet tárgyat fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

### V. Bérlet jogai és kötelességei

1. A Bérlet köteles gondoskodni:

- a bérleményhez tartozó biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlet tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről;
- a bérlemény takarításáról és megvilágításáról, a tevékenységével kapcsolatosan keletkezett szemét elszállításáról.

2. A Bérlet a IV/1. pontban meghatározott Bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén a költségek megtérítésére tarthat igényt.

3. A Bérlet a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

Szerzőgyi Károly

4. Ha a Bérő a dolgon jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

5. A Bérő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkák szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérő felelős.

6. A Bérő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését követelheti; egyéb költségeinek megtérítésére a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint tarthat igényt.

7. A Bérő - a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával - bérlőtársat vagy albérlet fogadhat be, illetőleg velük ilyen szerződést köthet. A Bérbeadó a hozzájárulást csak akkor tagadhatja meg, ha a bérlőtárs, illetőleg az albérlet olyan tevékenységet folytat, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát sérti, vagy veszélyezteti, illetve azzal összeegyeztethetetlen. A Bérő a vele szerződéses kapcsolatban lévő bérlőtársak, vagy albérlet szerződés szerű magatartásáért és az általuk okozott károk megtérítéséért felelősséget, illetve kötelezettséget vállal. A Bérő által végezhető tevékenységekre vonatkozó tilalmak és korlátozások a bérlőtársakra és az albérletre is kiterjednek. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

8. A bérlő kötelezettséget vállal a bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, egészségügyi szabályok és szakmai előírások maradéktalan megtartására.

9. Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben átalakítást, és a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értéknövelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási-, valamint a hozzájárulással elvégzett munkák minden költsége Bérőt terheli.

10. A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett.

11. Bérő - előzetes írásbeli értesítést követően - köteles tűrni az ingatlan bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik a Bérő által gyakorolni kívánt tevékenység ellehetetlenülését.

#### VI. A szerződés megszűnése és megszüntetése

1. A szerződés megszűnik, ha

- a) a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) az ingatlan megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a Bérő jogutód nélkül megszűnik;

2. A Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a Bérő a bért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérlő a szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a Bérő a területet rongálja, vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;

Szilágyi Károly

3. A 2. a) pont esetében a Bérbeadó köteles a Bérlet - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak tizenöt napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további öt napon belül írásban felmondással élhet.

4. A 2. b) pont esetében a Bérlet, ha kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben - mely tizenöt napnál rövidebb nem lehet - nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.

5. Ha a 2. c) pontban szabályozott bérleti magatartás szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlet - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított három napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. Amennyiben Bérlet a felszólításnak eleget tesz, a felmondás joga nem gyakorolható.

6. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított három napon belül írásban kell közölni.

7. A felmondás a VII.3. és VII.4 pontok esetében az elmulasztott határnapot követő harmadik hónap, a VII.5. és VII.6. pont esetében a következő hónap utolsó napjára szólhat.

8. A Bérlet a határozatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

9. Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést cserhelyiség biztosítása, és a fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő hat hónapnál rövidebb nem lehet.

10. A bérleti szerződés megszűnéskor Bérlet köteles az ingatlant eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában Bérbeadónak visszaadni. Ha a szerződés fennállása alatt Bérlet - Bérbeadó engedélyével - értéknövelő beruházást végzett. Szerződő Felek a szerződés megszűnéskor számolnak el az ekkor kimutatható értéknövekménnyel.

11. Szerződő felek a rendkívüli felmondás jogát egyező akarattal kizárják.

#### VII. Egyéb rendelkezések

1. Bérbeadó az ingatlanra jelen szerződéssel Bérlet részére elővásárlási jogot enged. Ha az ingatlant Bérbeadó el akarja adni, a kapott ajánlatot a szerződés megkötése előtt köteles Bérlettel közölni. Ha Bérlet a tulajdonoshoz intézett nyilatkozatában az ajánlat tartalmát magáévá teszi, a szerződés közöttük létrejön. Ha a jogosult a szerződési ajánlat elfogadására 15 napon belül ilyen nyilatkozatot nem tesz, a Bérbeadó az ingatlant az ajánlatnak megfelelően vagy annál reá nézve kedvezőbb feltételek mellett eladhatja. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

2. A jelen szerződés csak írásban, közös megegyezéssel módosítható, a szóban vagy ráutaló magatartással létrejött módosítás érvénytelen.

3. Ha a szerződés valamely pontja érvénytelen lenne, az az egész szerződésre nem hat ki. Az érvénytelen rész helyébe a felek írásos megállapodása, ennek hiányában a hozzá tartalmilag legközelebb eső jogszabályi rendelkezés lép.

Szilágyi Károly

4. Felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítése során kölcsönösen kötelesek együttműködni egymással, a szerződés változtatását igénylő körülményről kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást.

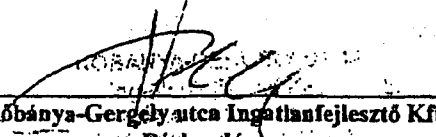
5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

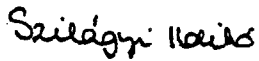
6. Felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni. Ennek eredménytelensége esetére alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróóság kizárólagos illetékességének.

Alulírott szerződő felek a jelen, öt számozott oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá. A szerződés négy eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből két-két példány kerül szerződő felek birtokába.

Kelt: Budapest, 2004. január 9.

**Őrzést Biztosító Bt.**  
1108 Bp., Heng u. 10.  
Adószám: 20551467-2-42

  
**Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.**  
Bérbeadó

  
**Őrzést Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.**  
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....  
név:

.....  
név:

.....  
lakcím:

.....  
lakcím:

.....  
szig.szám:

.....  
szig.szám:



## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött egyrészről

név: Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.,  
székhely: 1102 Budapest, Szent László tér 20.,  
cégjegyzékszám: 01-09-676506;  
képviseli: Fecske Károly ügyvezető,  
mint bérbeadó – a továbbiakban: Bérbeadó –, másrészről

név: Órztés Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság

székhely: 1108 Budapest, Hang u. 10.

cégjegyzékszám: 01-06-727733

képviseli: Szilágyi Ildikó, beltag

mint bérlő, – a továbbiakban: Bérlő – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy 2004. január 9. napján határozatlan időre szóló bérleti szerződést kötöttek a bérbeadó kizárólagos (1/1) tulajdonát képező - a közelmúltban lezajlott telekalakítási eljárás eredményeként - a Fővárosi Kerületek Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 42137/33 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejött 42137/34 hrsz-ú ingatlan (továbbiakban: ingatlan), amely természetben a Budapest, X. kerület Sibrik Miklós út – Harmat utca által határolt sarkon lévő, a Sibrik Miklós úton létesített kapun át megközelíthető, korábban agyagbányaként üzemelő terület, mely a 42137/67 hrsz-ú ingatlan mellett fekszik – parkoló céljára történő használatára és hasznosítására.
2. Szerződő Felek az 1. pontban hivatkozott szerződést annak VII/2. pontjában előírt alakiságok megtartásával az alábbiak szerint módosítják.
3. A szerződés VI. részének 9. pontja akként módosul, hogy a Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést a fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül 10 éven belül csak abban az esetben mondhatja fel rendes felmondással, amennyiben a Bérlő számára egy vagy több csereterületet biztosít, mely a korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas. Szerződő felek a felmondási időt egyezős akaratnyilvánítással hat hónap időtartamban határozzák meg. A felmondási idő az írásbeli felmondást tartalmazó küldemény kézhezvételének napján kezdődik. A bérlő a korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas felajánlott csereterületet köteles elfogadni.
4. A szerződés V. része az alábbi 12. ponttal egészül ki.  
A felek közösen megállapítják, hogy a rendes felmondás VI. 9. pontja szerinti korlátozása a bérlőnek a területen eddig megvalósított értéknövelő beruházásai, valamint az alábbi vállalásaira tekintettel kerültek elfogadásra.  
A/ Bérlő vállalja, hogy a parkoló céljára bérelt területen a tehergépkocsik parkoltatását a vonatkozó hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak szerint folyamatosan, legkésőbb a szerződés-módosítás aláírásától számított hat hónapon belül megszünteti  
B/ Bérlő vállalja, hogy a Gergely u.-i bánya rekultivációját követő parkosítás megvalósításához illeszkedően a szerződésben körülírt területen termőföldet helyez el, s fák, bokrok, különböző egyéb dísznövények telepítését, ültetését végzi el, megközelítőleg négy millió forintos költség-határig. A bérelt területen a Bérlő a növénytelepítéseket – az időjárás függvényében – 2005. június 15. napjától kezdődően végzi el. A telepítések befejezését követően Bérlő vállalja a bérelt területen ültetett növények gondozását.

R

5. Az eredeti szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal érvényesek.

Alulírott szerződő felek a jelen kettő oldalból álló szerződés-módosítást elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá. A szerződés négy eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből két-két példány kerül a szerződő felek birtokába.

Kelt: Budapest, 2005. június 9.

**Őrzést Biztosító Bt.**  
1100 Bp., Harg J. 10.  
Adószám: 20657487-3-42

*Falu 1627*

Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.  
Bérbeadó

*Szilágyi Katalin*

Őrzést Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.  
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt.

név:

lakcím:

szig.szám:



név:

lakcím:

szig.szám:

## BÉRLETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁS

mely létrejött egyrészről **Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft.** (1107 Budapest, Ceglédi út 30., Adószám: 11782492-2-42, Cégjegyzékszám: 01-09-676505) mint bérbeadó, (továbbiakban bérbeadó),

másrészről **Őrzés Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság; 1108 Budapest, Hang u. 10.** mint bérlő (továbbiakban bérlő) között, a mai napon a 2004. január 9-én kelt szerződésben foglalt díj módosítása tárgyában az alábbiak szerint:

- 1) Szerződő felek megállapodnak, hogy a fent hivatkozott szerződés II./1-2. pontjában foglalt bérleti díj 2008. január 01-től kezdődően

**216.000 Ft + 20% ÁFA/hó összegre módosul.**

Az eredeti szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlan tartalommal érvényesek.

Alulírott szerződő felek a jelen szerződés-módosítást elolvasták, megértették s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2008. január 02.  
**KŐBÁNYA-GERGELY UTCA**  
**INGATLANFEJLESZTŐ Kft.**  
 1107 Budapest, Ceglédi út 30.  
 Adószám: 11782492-2-42

**Őrzést Biztosító Bt.**  
 1108 Bp., Hang u. 10.  
 Adószám: 20551467-2-42

*Fehér Péter*

*Szilágyi Károly*

.....  
 Bérbeadó

.....  
 Bérlő

### MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

név: **Órzást Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Betéti Társaság** (továbbiakban **ÖB. Bt.**)

székhely: 1108. Budapest, Hang u. 10.

cégjegyzékszám: 01-06-727733

képviseli: Szilágyi Ildikó ügyvezető, másrészről

név: **Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.** (továbbiakban: **Gergely Kft.**)

székhely: 1101. Budapest, Ceglédi út 30.

cégjegyzékszám: 01-09-676506

képviseli: Fecske Károly ügyvezető

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2004. január 9-én megkötött, majd 2005. január 9-én módosított bérleti szerződésből eredően az ÖB. Bt. bérlője a Fővárosi Kerületek Földhivatala által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 42137/34 hrsz-ú ingatlanak, amely természetben a Budapest, X. kerület Sibrik Miklós út – Harmat utca által határolt sarkon lévő, a Sibrik Miklós úton létesített kapun át megközelíthető, parkoló céljára hasznosított terület.
2. Felek rögzítik, hogy a 3. pontban felsorolt tárgyakat a Gergely Kft. az ÖB Bt. által birtokolt területen frásbeli megállapodás nélkül, huzamosabb ideje – tárolási díj megfizetése nélkül - tárolja.
3. Felek megegyeznek abban, hogy a Gergely Kft. az ÖB Bt. használatában lévő területen jogosult elhelyezni
  - 4 db konténert, melyet Bérlő a gazdasági társaságot szolgáló iroda, raktár stb. céljaira használ.
  - 1 db pótkocsit,
  - 1 db nagyméretű traktort egyéb (parkgondozást szolgáló) tartozékaival,
  - 2 db kisebb méretű traktort egyéb (parkgondozást szolgáló) tartozékaival,
  - a gazdasági társaság valamint a gazdasági társaság dolgozóinak tulajdonában lévő személygépkocsikat,
  - a Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező csatornázási, vízvezetési célokat szolgáló polikarbonát csöveket.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a Gergely Kft. a 3. pontban részletezett felépítmények, gépek, eszközök tárolásáért havonta 90.000 Ft + 20 % áfa tárolási díjat megfizet az ÖB Bt. részére az általa kiállított számla kézhezvételétől számított 8 banki napon belül. Az első számlázási időszak 2008. január hó 1. napjától 2008. június 30-ig terjed. Ezt követően a tárolási díj fizetésére a Gergely Kft. minden hónapban, az ÖB Bt. által kibocsátott számla kézhezvételétől számított 8 banki napon belül köteles.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a tárolt eszközöket minden nap 24 órában a Gergely Kft. jogosult ki-be szállítani, ezen szándékot az ÖB Bt. által üzemeltetett parkoló portásainak a Gergely Kft. kötelezettsége jelezni.

*F*

Szilágyi Ildikó

6. Felek megállapodnak abban, hogy a 2004. január 9-én kelt szerződés alapján, valamint a 2008. július 15-i megállapodás alapján a Felek az egymással szembeni követeléseiket – kötelezettségeiket – kompenzációval rendezik.

Alulírott szerződő felek a jelen kettő oldalból álló szerződést elolvasták, megértették, s mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá. A megállapodás négy eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből két-két példány kerül a szerződő felek birtokába.

Kelt: Budapest, 2008. július 16.

Megállapodó Felek:

Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.

Őrzést Biztosító Bt.

1108 Bp., Hang u. 10.

Adószám: 20551467-2-42

Őrzést Biztosító Keresk. és Szolgáltató Bt.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: \_\_\_\_\_

Lakcím: \_\_\_\_\_

Szig.sz.: \_\_\_\_\_