

**Kőbánya-Gergely Utca
Ingatlanfejlesztő Kft.**

17/768/22/2010.

Tárgy: Javaslát a Budapesti Kőbánya-Gergely Utca.....
Ingatlanfejlesztő Kft. és az Őrzést Biztosító
Ker. és Szolg. Bt. között létrejött bérleti
szerződés megszüntetésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Pénzügyi Bizottság a 7/2010. (XI.3.) sz. határozatával felkérte a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, készítsen jogi szakvéleményt arról, hogy milyen feltételekkel és költséggel szüntethető meg a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. és az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt. között korábban megkötött, majd többször módosított bérleti szerződés.

A jogi szakvélemény értelmében elsőként meg kell kísérelni a szerződés - békés úton, kölcsönös elszámolással történő - megszüntetését közös megegyezéssel.

Amennyiben ez eredménytelenül telik el, a szerződő feleknek törekedni kell a rendes felmondással történő szerződés megszüntetésre, korrekt elszámolási kötelezettség mellett.

A rendes felmondás tényleges költségeinek megállapításához könyvszakértői és jogi közreműködés szükséges.

A Pénzügyi Bizottság az előterjesztést megtárgyalja és az elnök a bizottság véleményét a képviselő-testületi ülésen ismerteti.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft-t, hogy a Kőbánya-Gergely Utca Ingatlanfejlesztő Kft. és az Őrzést Biztosító Ker. és Szolg. Bt. között létrejött bérleti szerződés megszüntetése érdekében jogi és könyvszakértői közreműködés bevonásával készítsen kimutatást - a cégbírásnál leadásra került éves mérlegek hiteles adatainak alapján - a szerződés megkötése óta a bérlő - parkolásból származó - díjbevételeiről, valamint a kölcsönös elszámoláshoz szükséges adatokról. Egyben folytasson egyeztető tárgyalásokat a bérleti szerződés megszüntetéséről, **2011. év január havának 31. napja** - a szerződést megszűnésének napja - figyelembevételével.

Az egyeztető tárgyalás eredménytelen eltelte esetén készítse el a rendes felmondás esetén várható költségek részletes kimutatását.

Határidő:

képviselő-testület soron következő ülése

Felelős:

Kovács Róbert polgármester

Végrehajtásért felelős:

Ujházi István ügyvezető

Budapest, 2010. december 2.

Ujházi István
ügyvezető

Törvényességi szempontból látta:

Dr. Neszteli István
jegyző

200h. janu. 09-c!

572 1000 1000 1000 1000 1000

2/1a

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: Őrzést 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

- 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 Sibirik Miklós út – Harmat utca által határolt sarkon lévő, a Sibirik 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.
- Bérbeadó az 1/1. pontban részletesen körülírt, kizárólagos tulajdonát képező ingatlant határozatlan időre használatra és hasznosításra bérbe adja, Bérlő pedig azt – megtekintett állapotban – bérbe veszi.
- Bérlő kijelenti, hogy az ingatlant parkolóként használja és hasznosítja, mely bejelentést Bérbeadó jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és nyugtázza. 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.
- 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

- Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj 200.000 Ft-, + 25% Áfa, azaz kétszázezer 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.
- 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.
- 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 rendeltetészerű 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 szakségtelen 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 tárgyát 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.

Szabó György

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

5. A Bérő köteles a Bérőt értesíteni, ha a Bérőt terhelő munkák szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a Bérő azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. 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 Bérő előzetes írásbeli hozzájárulásával - bérőársat vagy albérőt fogadhat be, illetőleg velük ilyen szerződést köthet. A Bérő a hozzájárulást csak akkor tagadhatja meg, ha a bérőárs, illetőleg az albérő olyan tevékenységet folytat, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát sérti, vagy veszélyezteti, illetve azzal összeegyeztethetetlen. A Bérő a vele szerződéses kapcsolatban lévő bérőársak, vagy albérők szerződészerű magatartásáért és az általuk okozott károk megtérítéséért felelősséget, illetve kötelezettséget vállal. A Bérő által végezhető tevékenységekre vonatkozó tilalmak és korlátozások a bérőársakra és az albérőkre is kiterjednek. Az albérleti díjban a felek szabadon állapodnak meg.

8. A bérő kötelezettséget vállal a bérőmény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, rendőrhatalmási, balesetvédelmi, egészségügyi szabályok és szakmai előírások maradéktalan megtartására.

9. Bérő a Bérő előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérőményben átalakítást, és a rendszeres használat mellett járó karbantartási, felújítási munkák kivételével értékemelő beruházást nem végezhet. A rendszeres karbantartási, felújítási-, valamint a hozzájárulással elvégeztetett munkák minden költsége Bérőt terheli.

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

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

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 Bérő a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) a Bérő a bérő fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- b) a bérő 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 felmondási 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 hónaponál rövidebb nem lehet.

10. A bérleti szerződés megszűnésekor Bérlet köteles az ingatlan eredeti, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotában Bérbeadónak visszaadni. Ha a szerződés fennállása alatt Bérlet - 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 kizárik.

VII. Egyéb rendelkezések

1. Bérbeadó az ingatlanra jelen szerződéssel Bérlet részére elővásárlási jogot enged. Ha az ingatlan 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 ingatlan 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.

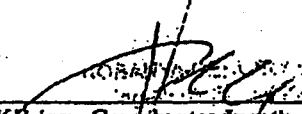
5: A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

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.

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


Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.
Bérbeadó

Szilágyi Ilona
Örzszt Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
Bérlő

Előttünk, mint tanúk előtt:

.....
név:

.....
lakcím:

.....
szig.szám:

.....
név:

.....
lakcím:

.....
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: Órzást 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 kapum 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 egyező 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.
~~Szerződő 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.

Órzást Biztosító Bt.
1100 Bp. Királyi út 10.
Adószáma: 20557457-2-42

Falu 16/1

Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.
Bérbeadó

Szilágyi István

Órzást 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 Órész 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

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

Felcsi István

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 tiszletvezető, 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 ingatlannak, amely természetesen 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 írásbeli 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 konténer, melyet Bérlő a gazdasági társaságot szolgáló iroda, raktár stb. céljaira használ.
 - 1 db pótkocsit,
 - 1 db nagyméretű traktort egyéb (parkondozást szolgáló) tartozékaival,
 - 2 db kisebb méretű traktort egyéb (parkondozást szolgáló) tartozékaival,
 - a gazdasági társaság valamint a gazdasági társaság dolgozóinak tulajdonában lévő személygépkocsikat,
 - a Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonát képező csatormázási, vízelvezetési 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.

Őrzési Biztosító Bt.
1108 Bp., Hang u. 10.
Adószám: 20551467-2-42
Szilágyi István

Őrzési Biztosító Keresk. és Szolgáltató Bt.

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: _____

Lakcím: _____

Szig.sz.: _____



Iroda:
 H-1118 Budapest, Kelenhegyi út 8D/B.,
 Telefon: (36 1) 366 6411, Fax: (36 1) 209-2017
 E-mail: rokonai@rokonai.hu, web: www.rokonai.hu
 Aliroda:
 H-1107 Budapest, Csétei út 30.,
 Telefon: (36-1) 262-8548, Fax: (36-1) 658-2778

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

Tisztelt Ujházi István Úr!

A Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft. képviselőiben kért 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 lehetőségét 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 megszüntetése 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 kötelezettséget 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 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 bármilyen 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 bármilyen napon belül írásban kell közölni.

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

8. A Bérleti a bétározatlan időre kötött szerződést bármikor írásban felmondhatja. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tízenöt napnál.

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

10. A bérleti szerződés megszűnésekor Bérleti köteles az ingatlan eredeti, rendeltetés szerinti használatra alkalmas állapotában Bérbeadónak visszaadni. Ha a szerződés fennállása alatt Bérleti - 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 bétározatlan időre kötött szerződést a fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül 10 éven belül csak abban az esetben mondhatja fel rendes felmondással, amennyiben a Bérleti számára egy vagy több csereterületet biztosít, mely korábban végzett tevékenység folytatására a korábbival azonos színvonalon és mértékben alkalmas. Szerződő felek a felmondási idő egyező akarattal kizárólag hat hónap időtartamban bétározhatják meg. A felmondási idő írásbeli felmondási tartalmazó küldemény kézhezvételének napján kezdődik. A bérleti 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 bérletnek a területen eddig megvalósított értéknövelő beruházásai, valamint az alábbi vállalkásaira tekintettel kerültek elfogadásra."

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

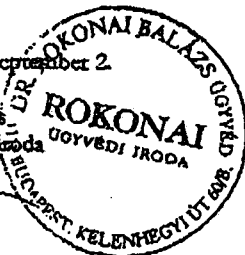
A szerződés a – fentebb idézettek szerint – ugyan kizárta a rendkívüli felmondás jogát, azonban kissé önmagának ellenmondóan mégis szabályozza annak szokásos eseteit a szerződés VI. pontjának 2.-6. bekezdéseiben, ekként rendelkezik a szerződésben foglalt bér meg nem fizetése, egyéb lényeges kötelezettség nem teljesítése, a Bérletény rongálása, rendeltetésével ellenlétes használata esetén alkalmazható felmondásról. A Bérleti Szerződést Módosító okirat ezen esetek vonatkozásában megerősíti a felmondás alkalmazhatóságának lehetőségét, így ezen fenti esetekben a szerződés felmondásának lehetősége 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, Bérleti számára egy vagy több csereterületet biztosít, 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 felajánlása 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
Rokonai Ügyvédi Iroda



Jurasits Ügyvédi Iroda

1025 Budapest, Cseppkő u. 12/A., Postacím: 1279 Bp., Pf. 21.

Tel/Fax: 345-0354, E-mail: jurdem@interware.hu

UJHÁZI ISTVÁN Ügyvezető Úr részére
Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft.

B U D A P E S T

Szent László tér 20.

1 1 0 2

Bizalmasan kezelendő!

**Tárgy: Érintett bérleti szerződés
 megszüntetésének vizsgálata**

Tisztelt Ügyvezető Úr!

I.

A vonatkozó ügyvédi felkérés teljesítése érdekében áttanulmányozásra kerültek a 42137/34. hrsz-ú, Budapest, X. ker. Sibrik Miklós út – Harmat u. sarkán található 251.782 nm területű ingatlan (frissen beszerzésre került hatályos tulajdoni lap mellékelve) Kőbánya-Gergely utca Ingatlanfejlesztő Kft. bérbeadó és az Őrzést Biztosító Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. bérlő közötti bérleti jogviszony megszüntetésének lehetősége vonatkozásában rendelkezésre bocsátott következő okiratok:

1. Bérleti Szerződés – 2004. január 9.
2. Bérleti Szerződés módosítása – 2005. június 9.
3. Bérleti Szerződés módosítása – 2008. január 2. (kizárólag díjemelés)
4. Megállapodás – 2008. július 16. (havi 90 ezer Forint visszonszámlázása a szerződő felek között 2008. január 1-től) (a Megállapodás mai napon kézhez véve), valamint:
5. Rokonai Ügyvédi Iroda jogi állásfoglalás – 2010. szeptember 2.
6. Képviselő-testületi előterjesztés tervezet – 2010. június 30.
7. Kivonat a „Tájékoztató a Kőbánya-Gergely parkban lévő parkoló bérleti díjának helyzetéről” egyeztetésből – keltezés nélkül,
8. 7/2010. (XI. 3.) sz. Pénzügyi Bizottság határozata (a mai napon kézhez véve).
9. Létezik, továbbá egy módosítás, amely 2009. január 15-én a bérleti díjat havi 229 ezer Forint + ÁFÁ-ban jelöli meg – nem áll rendelkezésre.

A következő megállapítások tehetőek a tárgykörben:

II.

A Bérleti Szerződést (szerződés) – tizenhét hónappal megkötését követően - a rendes felmondás vonatkozásában annak első módosítása, 2005. június 9-én lényeges mértékben megváltoztatta.

A VI. fejezet 9. pontjában 2004. január 9. és 2005. június 9. között hatályos szövege azt a szabályt rögzítette, amely szerint „Bérbeadó a határozatlan időre kötött szerződést cserehelyiség biztosítása, és a fentebb meghatározott esetek fennállása nélkül is felmondhatja. A felmondási idő hat hónapnál rövidebb nem lehet.”

III.

A „fentebb meghatározott esetek” kategórián a következőt kell érteni: a szerződés VI. fejezet 11. pontja ugyan látszólag kizárja a rendkívüli felmondás lehetőségét, de a szerződés ténylegesen nem a rendes felmondás ok-körébe tartozó, három rendkívüli felmondási esetet határoz meg a VI. fejezet 2. pont a) – c) alpontokban:

- bérleti díj késedelmes fizetése,
- a szerződésben vállalt egyéb lényeges kötelezettség nem teljesítése,
- a bérlemény rongálása, rendeltetésellenes használata.

A VI. fejezetnek – tehát a szerződés rendkívüli felmondására okot teremtő - 2. pontjának b) és c) alpontjai ténylegesen a bérlő V. fejezetben megjelölt kötelezettségeinek megszegésére vonatkoznak, így nevesítve:

- (1) a biztonsági berendezések bérlő általi karbantartási kötelezettségére,
- (2) bérlői felújítási, pótlási és csere kötelezettségére,
- (3) a bérlemény bérlő általi takarítási és megvilágítási kötelezettségére,
- (4) a bérlő tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemétszállítási kötelezettségére,
- (5) a bérlő hatósági engedély nélküli átalakítási munkálataira,
- (6) a bérbeadót terhelő munkálatok szükségességéről való bérlői értesítési kötelezettség megszegésére, amely esetben „Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a Bérlő felelős.”,
- (7) a bérbeadót terhelő munkálatok megengedésének bérlői kötelezettségére,
- (8) bérlőtárs vagy albérlő – a bérbeadó általi előzetes írásbeli engedély nélküli – befogadásának tilalmára,
- (9) a bérlőnek a tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, egészségügyi és szakmai előírások maradéktalan betartására,
- (10) a bérbeadó általi előzetes írásbeli engedély nélküli értéknövelő beruházás tilalmára,
- (11) a rendszeres karbantartási, felújítási munkák elvégzésének bérlői kötelezettségére,
- (12) a bérbeadót az ingatlan bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatban, valamint egyéb vonatkozásában terhelő munkákkal összefüggő tűrés kötelezettségére a bérlőnek.

(A megjelölt okok szerinti felmondási határidőket az VI. fejezet 3. -7. pontjai – rosszul a VII. fejezet szerződési pontjaira hivatkozva, de egyértelműen értelmezhetően - szabályozzák.)

Figyelemmel a 8/2010. (XI. 3.) sz. Pénzügyi Bizottság határozatra, tényszerűen indokolt megvizsgálni, hogy a fenti 12 eset közül fennállhat-e valamely okból a bérbeadót megillető rendkívüli felmondás lehetősége.

IV.

A felsorolásra került „fentebb meghatározott esetek” kategóriájának rendkívüli felmondási eseteit nem érinti a szerződő felek által 2005. június 9-én végrehajtott Bérleti Szerződés módosítás (módosítás), amely a következőket tartalmazza: „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.....”

Nagyon fontos szabályt rögzít a módosítás 4. pontja, amikor az V. fejezetet egy 12. ponttal a következők szerint egészíti 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 kerülnek elfogadásra.

A)..... (tehergépkocsik parkolásának tilalma),

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 kezdi meg. A telepítések befejezését követően Bérlő vállalja a bérelt területen ültetett növények gondozását.”

(Ha a fennálló feltételek alapján nem kerülnének betartásra az A) és B) pont kötelezettségvállalásai a bérlő által, ezek is rendkívüli felmondási okként szolgálhatnak.)

V.

Ügyvezető Úr a 2010. június 30-i képviselő-testületi előterjesztés tervezetben a következőket írja: „A módosítás 4/B pontjában vállalt parkosítás megvalósítását a bánya rekultivációjának befejezése után tervezték megvalósítani ez így még nem realizálódhatott.”

A bánya rekultiváció befejeződésének és ehhez kapcsolódva a termőföld elhelyezés, telepítés, ültetés eddigi elmaradása – mivel az alapul szolgáló rekultiváció-zárás a szerződés és módosítása alapján nem volt a bérlő kötelezettsége – nem adhat a szerződésre rendkívüli felmondási lehetőséget.

De, a bérlő részére a rendes felmondás esetére a szerződés módosításával megteremtett bérbeadói csereingatlan biztosítási kötelezettség kizárólag arra tekintettel került a szerződő felek által 2005. június 9-én elfogadásra, hogy a módosítással beiktatott 12. pont A) és B) pontjaiban megjelölt bérlői vállalások mindegyike megvalósításra kerül.

Vagyis létezhet olyan jogi álláspont is a szerződő felek által vállalt kötelezettségek arányosságának követelménye alapján, hogy a bérbeadót a rendes felmondása esetére a csereingatlan biztosítási kötelezettség csak akkor terheli teljes körűen, ha a bérlő is maradéktalanul teljesítette az általa vállaltakat.

A rendelkezésre álló adatok alapján pedig az látható, hogy a B) pont által megjelölt vállalás a mai napig, vagyis közel öt év és fél év alatt nem (illetve csak kis részben) teljesült.

Szükséges megvizsgálni azt a kérdést, hogy amiatt, hogy a bérlő tartósan, hosszú időn át nem volt (és ma sincsen) olyan helyzetben, hogy teljesíthesse a módosítással beiktatott 12. pont B) pontjában megjelölt négy millió Ft összegű (maximalizált) kötelezettségét és így azt nem is teljesítette a bérbeadó számára

- a) a bérlő milyen elszámolási összeggel tartozik a bérbeadónak azért, hogy a tíz évre vállalt kötelezettségből már közel öt és fél évig, a bérbeadó általi rendes felmondás esetleges gyors alkalmazása esetén pedig a felmondási idővel együtt nagyságrendileg hat éven keresztül aránytalan bérlői ellenszolgáltatásért kapott, - a bérbeadótól a bérlői naptári hónap végére szóló, de minimum 15 napos rendes felmondás lehetősége mellett a bérbeadónak adott fél éves rendes felmondáshoz (VI. fejezet 8. pont) - csereingatlan (a szerződés eredeti szövegezése szerint: „cserehelyiség”) biztosítási lehetőséget,
- b) a bérlő igényt tarthat-e a szerződés bérbeadó általi esetleges mostani rendes felmondása következtében – a beépítetlen ingatlanok esetében rendkívül szokatlan – csereingatlan szolgáltatásra.

VI.

Álláspontom szerint a felek akkor járnak el helyesen, ha a 2005. június 9-i szerződés módosítási előírások alkalmazására a továbbiakban is csak korlátozott keretek között tesznek intézkedéseket, figyelemmel arra, hogy az eltelt jelentős időszak pontosan mutatja a beiktatott rendelkezések alkalmazhatósági realitását.

VII.

Ha a bérbeadó a szerződés megszüntetését kívánja, úgy, ha a rendkívüli felmondás nem alkalmazandó, javasolt a felek békés úton történő kölcsönös elszámolásával a közös megegyezés megoldása, ha pedig erre sem tud sor kerülni, szintén a bérbeadó (és a bérlő) feltétlenül korrekt elszámolási kötelezettség mellett törekedhet a rendes felmondással való szerződés megszüntetésre.

Szükséges ekkor

- (1) kiszámítani – a cégbíróságnál leadásra került éves mérlegek hiteles adatainak alapján - a szerződés megkötése óta a bérlő parkolásból származó díjbevételét,
- (2) a bérbeadónak javaslatot kell tennie a bérlő számára, hogy milyen határidőre tartja a szerződést megszüntethetőnek,

(3) fel kell becsülni a bérlő kiesett parkolási árbevételét erre a határidőre vonatkozóan az (1) pont adatainak figyelembe vételével,

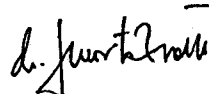
(4) de tekintettel kell lenni arra is, hogy a módosítással beiktatott 12. B) pont bérlői kötelezettségvállalása nem teljesült.

(Az eljáráshoz jogi és könyvszakértői közreműködés indokolt lehet.)

Kérem a fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2010. november 24.

Üdvözlettel:



dr. Jurasits Zsolt
ügyvéd