

3/2009

**BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
POLGÁRMESTERE**

---

**Tárgy:** Tulajdonosi hozzájárulás iránti kérelem  
székhely bejegyzéshez Budapest XVI. ke-  
rület Rákosi út 102. címen

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest, XVI. kerület Rákosi út 102. 109940 hrsz. alatti társasházban az Önkormányzat tulajdonában lévő, a vagyontásterben forgalomképes ingatlanként nyilvántartott, XVI. kerület Rákosi út 102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti 270 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérbeadás útján kerül hasznosításra.

1998. május 18-tól bérlő a helyiséget az SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1. számú melléklet)

A bérlő képviseletében eljáró Garba Ügyvédi Iroda székhely bejegyzéshez és külső-belső tatarozás elvégzéséhez és költség viselés megállapodására nyújtott be kérelmet.(2. számú melléklet)

Tulajdonosi hozzájárulás az ingatlan tatarozására és annak költségmegosztására a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, míg a székhelyként történő bejegyzéshez a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

*A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról szóló 2006. évi V. törvény (Ct.) 7. § (1) és (4) szerint:*

*(1) A cég székhelye a cég bejegyzett irodája. A bejegyzett iroda a cég levelezési címe, az a hely, ahol a cég üzleti és hivatalos iratainak átvétele, érkeztetése, őrzése, rendelkezésre tartása, valamint ahol a külön jogszabályban meghatározott, a székhellyel összefüggő kötelezettségek teljesítése történik. A cégnek a székhelyét cégtáblával kell megjelölnie. A cég létesítő okirata úgy is rendelkezhet, hogy a cég székhelye egyben a központi ügyintézés (döntéshozatal) helye. Amennyiben a cég székhelye nem azonos a központi ügyintézés helyével, a központi ügyintézés helyét a létesítő okiratában és a cégjegyzékben fel kell tüntetni. A cégeljárás szempontjából székhelynek minősül a külföldi vállalkozás magyarországi fióktelepe, a külföldiek közvetlen kereskedelmi képviselete, valamint az európai gazdasági egyesülés telephelye is.*

*(4) Cég székhelye, telephelye és fióktelepe olyan ingatlan lehet, amely a cég tulajdonát képezi, vagy amelynek használatára a cég jogosult.*

Jelenleg az SPS 2000 Kft. érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik. A Képviselő-testületnek döntenie kell arról, hogy tulajdonosként hozzá járul-e a székhely bejegyzéshez.

Az előterjesztő javasolja az SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elnevezésű társaság székhelyéül a Budapest XVI. kerület Rákosi út 102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti bérlemény kerüljön bejegyzésre.



**Határozati javaslat A alternatíva:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi hozzájárulást ad ahhoz, hogy az SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elnevezésű társaság székhelyéül a Budapest, XVI. kerület Rákosi út 102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti bérlemény kerüljön bejegyzésre. A tulajdonosi hozzájárulás nem helyettesíti az ingatlannal kapcsolatos egyéb jogok gyakorlásához történő hozzájárulását, így nem jogosít az ingatlan megterhelésére vagy további hasznosítására. Jelen tulajdonosi hozzájárulás visszavonásig érvényes, de legkésőbb a meglévő helyiség bérleti szerződés fennállásáig.

Határidő: 2009. január 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

**Határozati javaslat B alternatíva:**

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete nem ad tulajdonosi hozzájárulást ahhoz, hogy az SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. elnevezésű társaság székhelyéül a Budapest, XVI. kerület Rákosi út 102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti bérlemény kerüljön bejegyzésre.

Határidő: 2009. január 30.

Felelős: Kovács Péter polgármester  
(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Budapest 2009. január 06.



Kovács Péter  
polgármester

Láttam:



Ancsin László  
Jegyző

*Az előterjesztés mellékletét képezi:*

1. SPS 2000 Kft. bérleti szerződés,
2. GARBA ÜGYVÉDI IRODA kérelem

*Az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tárgyalja.*



## Bérleti szerződés módosítás és egységes szerkezetbe foglalás

mely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XVI. ker. Önkormányzat** (1163. Budapest Havashalom u. 43.) képviseli **Kovács Péter** polgármester, mint **bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),  
 másrészről **SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (1161. Budapest Rákosi út 139.) cégjegyzékszám:01-09-269519 képviseli: Sarusné Boda Erzsébet tisztségviselő, mint **bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek szerint.

### Előzmény

Felek rögzítik, hogy az SPS 2000 Kft. 1998. május 18-tól általános jogutódja a privatizáción bérleti jogot nyert KGT Kft-nek. A Kft. 1998. május 18-tól bérli a XVI. ker. Rákosi u.102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti 270 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiséget, a felek között 1998.június 17-én létrejött bérleti szerződés és peren kívüli megállapodás alapján.

Felek rögzítik, hogy bérleti szerződésüket, közös megegyezéssel módosítják, és a módosításokkal egységes szerkezetben az alábbiakban állapítják meg.

- 1.) Jelen szerződés alapján Bérbeadó bérbe adja a Budapest XVI. ker. Rákosi u.102. 109940/0/A/1 hrsz. alatti 270 m<sup>2</sup> alapterületű, helyiséget, határozatlan időtartamra.
- 2.) Bérlő a helyiség használatáért bérleti díjként, 2007. január 1-től 2007. december 31-ig 4.935,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA bérleti díjat köteles fizetni.  
 A bérleti díj nem tartalmazza a bérlemény működésével kapcsolatos közüzemi költségeket.
- 3.) A Bérlő a bérleti díjat havonta egyenlő részletekben a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a számlán jelzett esedékességi időpontig fizeti meg az Önkormányzat egyszámlájára.  
 Felek megállapodnak abban, hogy 15 napot meghaladó fizetési késedelem esetén Bérlő a lejárt tartozását a Ptk. szerinti késedelmi kamat meghatározott mértékével köteles megfizetni.
- 4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő külön hozzájárulása nélkül és jelen szerződés módosítása nélkül az éves bérleti díjat minden évben –a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal- Bérbeadó felülvizsgálja és megemeli legfeljebb a tárgyévet megelőző évre a KSH által közzétett inflációs árindex értékével. Első ízben erre 2008. évben kerül sor.  
 Fentieknek megfelelően a KSH árindex közzétételét követően bérbeadó haladéktalanul írásban közli Bérlővel az árindex alapján korrigált éves bérleti díjat. Amennyiben a Bérbeadó fentiek szerinti közlésére a tárgyévben került sor, s a Bérlő a közlés időpontjáig már teljesített e szerződés szerint – havonta esedékes- bérleti díj átutalást, erre az esetre felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó az így fennálló bérleti díj tartozás különbözetét a közlést követő hónapra eső első számlában érvényesíti és számolja fel, visszamenőlegesen.





- 5.) Felek rögzítik, hogy Bérló a szerződés aláírásakor birtokon belül van, nincs szükség külön birtokbaadási eljárás lefolytatására.  
Bérló ismeri a helyiség műszaki állapotát.
- 6.) Bérbeadó szavatol azért, hogy Bérló a bérbe adott helyiséget a bérleti jogviszony időtartama alatt zavartalanul használhatja.

Bérló köteles a bérleti szerződés 1. pontjában megjelölt helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, és állagát megővni.

Bérbeadó a bérleti jogviszony tartalma alatt, a Bérló szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a Bérlőtől a rendeltetésellenes, nem a szerződésben megjelölt funkciónak megfelelő, vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő károk megtérítését.

A mindenkor hatályos jogszabályokban vagy hatósági előírásokban közölt tűzvédelmi feladatok és egyéb kötelezettségek teljesítése, a bérlemény bérlojének a feladata.

Bérló köteles Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót – a hatályos jogszabályok és jelen szerződés alapján – terhelő felújítási munkálatok és állagmegővási munkák elvégzésének szükségességéről, ide nem értve a szerződés 11.) pontjában foglaltakat, melyek Bérló kötelezettségét képezik. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a Bérló felelős az esetleges károkért.

- 7.) Bérló tudomásul veszi, hogy a bérelt helyiségben elhelyezett dolgokat saját veszélyére tárolja.
- 8.) Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény működtetésével kapcsolatos közüzemi díjakat (elektromos, gáz, víz, szennyvíz elszállítás ksg.) közvetlenül a szolgáltatóval számolja el a Bérló.  
Bérlónek tudomása van arról, hogy az ingatlan vízfogyasztásának mérése egy mérő órával történik.  
Az ingatlanon lévő 133 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakáscélú helyiség (szerelvény üzlet) víz, szennyvíz elszállítás költségének elszámolását közvetlen a helyiség használójával számolja el a Bérló.  
Bérló a kommunális hulladék elszállításáról saját költségén gondoskodik.

- 9.) Bérló a bérleményben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül nem végezhet építési, átalakítási munkát.  
A Bérbeadó előzetes engedélye csupán tulajdonosi hozzájárulást jelent, amely nem mentesíti a Bérlőt az őt terhelő bármely egyéb hatósági engedély megszerzése alól. A hatósági engedélyek pedig nem helyettesítik a Bérbeadó tulajdonosi hozzájárulását.  
Bérló jelen okirat aláírásával tudomásul veszi, hogy a jelen pontban foglaltak megszegésével, illetve Bérbeadó kifejezett ellenvéleménye ellenére végzett beruházásainak ellenértékét sem a szerződés fennállása alatt, sem pedig annak megszűnésekor, semmilyen jogcímen Bérbeadótól nem kérheti. Jelen okirat aláírásával Bérló elismeri, hogy az így végzett beruházásokkal Bérbeadó jogalap nélküli gazdagodás címén sem tartozik megtéríteni beruházásainak ellenértékét,





• illetve azon építményrészek, felszerelési tárgyak értékét, melyeket az ingatlan állagsérelme nélkül elszállítani nem tud.

Bérlő kijelenti továbbá, hogy sem megtérítési joga nem keletkezik, sem pedig ráépítéssel tulajdonjogot nem szerezhet akkor sem, ha az esetleges építkezések elvégzését követő 10 év eltelte után, a jelenlegi szabályok szerint bontási határozat nem születhet.

- 10.) A Bérlő az épület homlokzatán a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett kivitelű cégtáblát helyezhet el saját költségén.
- 11.) A Bérlő köteles gondoskodni a folyamatos használatból eredő esetleges megrongálások helyreállításáról a vonatkozó szabályok szerint ennek keretében különösen:
  - a.) a helyiség burkolatainak helyreállításáról, pótlásáról, illetőleg szükség esetén, cseréjéről, a nyílászárók javításáról, pótlásáról a jó karbantartás keretében.
  - b.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő elhasználódás következményekénti felújításról.
- 12.) A felek jelen szerződést 3 hónapos felmondási idő mellett a mindenkori jogszabályi előírások szerint mondhatják fel.

Rendkívüli felmondással élhet bármelyik fél, ha a másik a jelen szerződésben a Lakástörvényben, vagy a Ptk-ban és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben rögzített szabályokat súlyosan megszegi.

A fentiekben túli, bérbeadói rendkívüli felmondási okok a következők:

- bérlő bérleti díjat ismételt felszólításra sem fizeti meg, vagy a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségében 30 napon túli késedelembe esik,
- bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja,
- bérlő a bérleménybe bérbeadó hozzájárulása nélkül, mást bármely jogcímen befogad,
- bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy azzal ellentétesen végez beruházási, felújítási, átalakítási munkát-

Azonnali hatályú felmondás esetén a Bérlő köteles a bérleményt 15 napon kiüríteni, az oda bármely jogcímen befogadottak távozásáról gondoskodni, és a bérleményt tiszta állapotban, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon, természetes tartozékaival, felszerelési és berendezési tárgyaival együtt Bérbeadónak átadni.

- 13.) A bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnése esetén Bérlő cserehelyiségre, – a Bérbeadóval történő elszámoláson túli – kártalanításra igényt nem tarthat.

A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérlő az általa végzett beruházások alapján született berendezési, felszerelési tárgyakat az ingatlan állagsérelme nélkül akkor szerelheti le, ha azokról korábban megtérítésre, vagy bármely egyéb ellenszolgáltatásra szóló megállapodás a felek között nem jött létre. A szerződés megszűnésekor a feleknek a jogszabályokban és a jelen szerződésben foglaltak szerint egymással el kell számolniuk





- 14.) Bérlo a bérleti jogviszony megszűnése esetén az általa – a bérbeadó előzetes engedélye alapján – beépített tárgyakat állagsérelem nélkül leszerelheti, illetve a bérbeadó egyezség alapján annak ellenértékét megtérítheti, és köteles a helyiséget kiürítetten bérbeadó rendelkezésére bocsátani oly módon, hogy az alkalmas legyen a rendeltetésszerű használat hasznosítás folytatására.
- 15.) Amennyiben a Bérlo a bérleti jogviszony megszüntetésének napján a bérleményt nem ürítené ki, köteles használati díjat fizetni a Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja.  
A használati díj mértéke a mindenkor hatályos rendeletben foglaltak szerint alakul. Jelen szerződés aláírásakor hatályos rendelet: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat 42/2004.(XI.18.) rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakás és helyiség bérletére vonatkozó egyes szabályokról (29 §)
- 16.) A Bérlo a helyiség egy részét a Bérbeadó hozzájárulásával albérletbe adhatja. Erre vonatkozó szerződés érvényességéhez annak írásba foglalása szükséges, további érvényességi feltétel a Bérbeadó írásbeli engedélye.
- 17.) Szerződő felek, megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntésére értékhatártól függően a Pesti Központi Kerületi Bíróság illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét ismerik el.
- 18.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. az 1993. évi LXXVIII. tv. és az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteiben foglalt rendelkezések az irányadók.

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2007. június 29.



Kovács Péter  
polgármester  
bérbeadó

*Sarusné Boda Erzsébet*  
SPS 2000 Kft.  
Sarusné Boda Erzsébet  
tisztviselő  
bérlo

A szerződést szerkesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2007.

.....-án ..... ügyvéd  
A szerződést előkészítette:

*Dr. Horváth Péter*  
Dr. Horváth Péter

Vagyonhasznosítási Irodavezető

Bessenyei és György  
Ügyvédi Iroda  
dr. Györgyné dr. Bessenyei Erika, ügyvéd  
1032 Budapest, Bécsi út 185. V/6.  
Tel./Fax: 322-8984



10/13692/08

# GARBA ÜGYVÉDI IRODA

DR. GARBA ILONA

ügyvéd

Budapest, 2008. december 2.

Iroda:	1148-Budapest, Nagy Lajos kir. útja 22. fsz. 1.
Levélcím:	1591-Budapest, Pf. 382.
Tel/Fax:	220-7529, 06-30-9431-615
E-mail:	drgarba.ilona@upemail.hu

10/13692/03/08  
Magyarország  
2008 DEC 09  
10/13692/08

Tisztelt Budapest Főváros XVI. Ker. Önkormányzat!

Az SPS 2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Kft képviseletében a Budapest XVI. Rákosi út 102. szám alatti (XVI. ker. 109.940/0/A/1 hrsz.) ingatlanra kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a következőkben kérem szíves álláspontját:

1. Kérem, hogy engedélyezze a társaságnak fenti címen lévő bérleménybe székhelyének áthelyezését, tekintettel arra, hogy a helységcsoportban egyébként üzemszerűen működik.
2. Az ingatlan külső illetve belső részének műszaki állapota, összképe meglehetősen leromlott, ezért szükségessé vált annak külső-belső tatarozása. Kérjük, szíveskedjen közölni, hogy a tatarozás milyen módon és feltételekkel végezhető el, illetve mint tulajdonos az Önkormányzat ennek költségéből milyen részt vállal, és a bérlőnek milyen elszámolást, megtérítést engedélyez.

Mellékletben csatolom az ügyvédi meghatalmazást, és kérem a székhely áthelyezésére vonatkozó nyilatkozatot külön okiratban szíveskedjen kiadni irodánk részére.

Tisztelettel:

*duf*

Bp. Főv. XVI. ker. Önk. Polg. Hlv.

Érkezett: 2008 DEC 03.

10/46423  
sorszám *Duf*



§  
**GARBA ÜGYVÉDI IRODA**  
**DR GARBA ILONA**  
**ÜGYVÉD**

Iroda: 1148-Budapest, Nagy Lajos király útja 22., fsz.1.  
Levélcím: 1591-Budapest, Pf.: 382.  
Tel/Fax: 220-7529  
E-mail: [drgarba.ilona@upcmail.hu](mailto:drgarba.ilona@upcmail.hu)

Félfogadás:  
- megbeszélés szerint

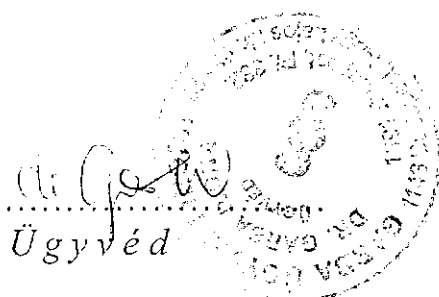
**ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS**

Meghatalmazom(zuk) a **GARBA ÜGYVÉDI IRODÁT**, hogy az SPS 2000.....  
Kereskedelmi és bolti társaságként a Budapesti Főváros XVI.  
Önkormányzatával állásfoglalás kiadására.....  
ügyemben(ünkben) a módosított 1998. évi XI. tv. 26.§(4) bek-ben szabályozott  
jogkörrel képviseljen.

Megbízó(k) tudomásul veszi(k), hogy az ügy ellátása során az ügyvédet az ügyvédi  
iroda tagjai, vagy ügyvédjelöltjei, vagy külön megállapodás alapján más ügyvéd  
helyettesítheti.

Helyettesítésre jogosult ügyvéd:

Kelt: Budapest, 2008. ....november.....hó.....18.....napján

.....  
  
Ügyvéd

Meghatalmazó neve: SPS 2000 KFT.  
Lakcíme/székhelye: 1161 Bp. Rákosi út 102.  
Szig.szám: SPS 2000 KFT.  
1161 Bp., Rákosi út 102.  
Adószám: 10902367-2-12  
Banksz.: 10102237-72468000-000000001