

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ:      Vagyonkez.:      7020125  
Víz-csatorna:      4100910  
Reklám:      7440

1. Bérbeadó:      **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
**1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.**  
**(adóigazgatási szám: 15507008-2-42,**  
**statisztikai számjele: 15507008-7510-32101)**  
**jelen okirat aláírásánál képviseli az**  
**Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt.**  
**1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655**  
**(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,**  
**statisztikai számjele: 12194528-7415-11401)**

2. Bérelő(k):      **REPÜLŐ PULI KFT.**  
Székhelye:      **1072 Budapest, Akácfa u. 12-14.**  
Kézbessítési cím:      **u.a.**  
Adószám:      **14249868-2-42**  
Cégjegyzékszám:      **01-09-895564**  
Bankszámla szám:      **12010628-01017397-00100001**  
Képviselőre jogosult:      **Horváth Máté János**  
Szem. ig. szám:      **506467 IA**  
Születési hely és idő:      **Budapest, 1973. 12. 23.**  
Adóazonosító jel:      **8390720191**  
Anyja neve:      **Román Anna Magdolna**  
Bérelő lakcíme:      **1072 Budapest, Klauzál u. 13. V./3.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

**PKB 1094/2012.(09.18.) számú határozata alapján**

4. Bérlet tárgya:      Bérlemény azonosító: 21190-01/99/03/03

**Cím: Budapest, Klauzál u. 13.**

**Hrsz.: 34417/0/A/2**

**20 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszinti helyiség**

Tevékenység: **éttermi vendéglátás**

5. Bérlet tartama: **2012.10.01.-től - HATÁROZATLAN IDŐRE**

6. Bérleti díjak:

Éves bérleti díj: 18.240,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA

**Fizetendő havi bérleti díj: 30.400,- Ft/hó + ÁFA**

Víz + csatornadíj: (átalány alap): 0 m<sup>3</sup>/hó

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 0 m<sup>3</sup>/hó fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

Amennyiben a bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötöti, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételének kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

**0,- Ft/hó + ÁFA**

---

**Összesen: 30.400,-Ft/hó +ÁFA**

**Díjfizetés kezdete: 2012.10.01.**

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlő rendelkezésére.
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történik.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőjükben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

A jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi.

9. A bérlő köteles a 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 minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak **bérleti jog ellenértéket**.

**Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600420 számú számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles Bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a Bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.**

11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-20600444** számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni.

13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram) díját, a bérleményhez tartozó telefonvonal díját, a társasház részére fizetendő szemétdíjat.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A felek a bérlő jelen kötelezettségvállalását a bérlő lényeges kötelezettségének tekintik.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződései a bérlőre átírással kerüljenek.

A bérlő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **éttermi vendéglátás** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli

fe

hozzájárulása szükséges.

15. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlet magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
17. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, a hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a társasház, illetve a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

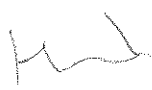
A bérlő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően, szükség szerint - köteles a bérleményt felújítani, és a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő jelen kötelezettségét a helyiségbér megállapításánál - a helyiségbért csökkentő tényezőként - figyelembe vették.

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkákat saját költségén elvégeztetni.



A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

22. A bérbeadó

- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékaik erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

24. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha

- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- a bérlő a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
- a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálja, vagy rendeltetésellenesen használja;
- a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlésbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta;
- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

25. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.



26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti.
27. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
28. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
29. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
30. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

31. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
32. Bérlő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérlői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult



a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

33. Bérlo köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15 napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.
34. Egyéb megállapodások:

**Bérleti jog határozatlan időre történő átruházása a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 1094/2012.(09.18.) számú határozata alapján bérleti jog ellenérték fizetése nélkül, mellékmérős díjmegosztási szerződés bérbeadó részére történő benyújtási kötelezettsége mellett.**

Átadó: MSC-GSM Kft.

Átvevő: Repülő Puli Kft.

Jelen szerződés 8. pontjában szereplő átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele az átadó-átvevő között történik, a bérbeadó képviselőjének jelenléte nélkül.

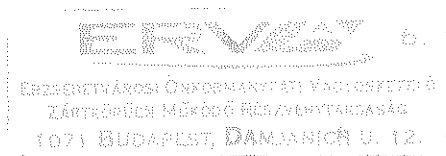
**Bérlo a szerződés megkötéséig az Önkormányzat részére 115.824,-Ft óvadék összeget megfizetett.**

A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012.09. 28.

Bérbeadó

Bérlo



HORVATH MATE

REPULŐ PULI KFT



**Dr. Sperlágh Katalin közjegyző**

1073 Budapest, Erzsébet krt. 29. IV/30.

Postacím: 1400 Budapest 7. Pf.: 27.

Telefon: 321-8166, 321-3726, Telefon/fax: 321-8094

**11081/Ü/1969/2012. ügyszám**

**Hiteles kiadmány  
KÖZJEGYZŐI OKIRAT**

Elöttem, doktor Kaluber László, mint doktor Sperlágh Katalin, Budapest VII. kerület 4. számú székhelyre kinevezett közjegyző közjegyzőhelyettese előtt az alulírott helyen és napon megjelent a közjegyző hivatali helyiségében, mint ügyfél:-----

a **Repülő Puli Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: Repülő Puli Kft, székhelye: 1072 Budapest, Akácfa u 12-14. fszt., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-895564, adószáma: 14249868-2-42, statisztikai számjele: 14249868-7022-113-01, főtevékenysége: Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás) képviselőjében eljár önálló képviselői és cégjegyzési joggal **Horváth Máté János** (született: Budapest, 1973. 12. 23., anyja neve: Román Anna Magdolna), 1072 Budapest VII, Klauzál utca 13. 5.em. 3. szám alatti lakos, aki személyazonosságát az 5064671A számú személyazonosító igazolványával, míg lakcímét a 581943 NL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, míg képviselői jogosultságát az általam a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálatától elektronikus úton lekérdezett, a cég 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év október hó 03. (harmadik) napján hatályos Nyilvános céginformációk kivonata adataival igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár. -----

A képviselő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentette, hogy az általa képviselt gazdasági társaság jelenleg is létező cég, a bemutatott okirat kelte óta a cég fenti adataiban és képviselői jogosultságában semmiféle változás nem állott be és ő, mint a fentiek szerint képviselői joggal felruházott képviselő jogosult e cég nevében a jelen okiratba foglalni kért jognyilatkozatok megtételére. Az ügyfél képviselője kijelentette, hogy jelen jognyilatkozat megtétele során a cég nevében, illetőleg érdekében jár el.-----

Nevezettet tájékoztattam a jelen közokiratba foglalt jogügylet(ek) lényeges szabályairól és jogkövetkezményeiről, teljes részletességgel a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 112. §-ában foglaltakról, miszerint közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha az okirat tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét; ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa, továbbá közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik és ha a követelés teljesítési határideje letelt. Tájékoztattam továbbá az ügyfél képviselőjét a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C.§ (3) bekezdésében foglaltakról, miszerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt. -----

Az ügyfél képviselője tudomásul vette a közjegyzői tájékoztatást a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, továbbá a közjegyzőhelyettes tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésével érintett feleket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a 122. § (8)



bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.-----

Miután az ügyfél és a képviselő ügyleti képességéről meggyőződtem, fent nevezett felkért, hogy foglaljam közjegyzői okiratba a következő:-----

-----**EGYOLDALÚ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSI**-----

-----**NYILATKOZATOT**-----

-----**A./ fejezet**-----

**Repülő Puli Korlátolt Felelősségű Társaság** (adatait jelen okirat előrsze tartalmazza), mint bérlő– a továbbiakban: **Bérlő** - ezennel elismeri, hogy közte és a **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata** (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6., adóigazgatási szám: 15507008-2-42, statisztikai számjele: 15507008-7510-32101), mint **Bérbeadóval** - képviselében eljár az **Erzsébetvárosi Önkormányzat Vagyonkezelő Zrt.** (székhelye: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., adóigazgatási szám: 12194528-2-42, statisztikai számjele: 12194528-7415-114-01) – között Budapesten 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év szeptember hó 28. (huszonnyolcadik) napján „Nem lakás céljára szolgáló helyiség **BÉRLETI SZERZŐDÉS** mely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.” megjelölésű szerződés jött létre az alábbi szó szerinti tartalommal: -----

-----SZJ: Vagyonkezelő.: 7020125-----

-----Víz-csatorna: 4100910-----

-----Reklám: 7440-----

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**-----  
**1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.**-----

(adóigazgatási szám: 15507008-2-42, -----  
statisztikai számjele: 15507008-7510-32101)-----

jelen okirat aláírásánál képviseli az-----

**Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt.**-----

**1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655**-----

(adóigazgatási szám: 12194528-2-42, -----  
statisztikai számjele: 12194528-7415-11401)-----

2. Bérlő(k): **Repülő Puli Korlátolt Felelősségű Társaság** (adatait jelen okirat előrsze tartalmazza)-----

3. Bérbeadói hozzájárulás:-----

**PKB 1094/2012.(09.18.) számú határozata alapján**-----

4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: 21190-01/99/03/03-----

Cím: **Budapest, Klauzál u. 13.**-----

Hrsz.: **34417/0/A/2**-----

**20 m<sup>2</sup>, azaz húsz négyzetméter alapterületű utcai földszinti helyiség**-----

Tevékenység: **éttermi vendéglátás**-----

5. Bérlet tartama: **2012. (kettőezer-tizenkettedik) év október hó 01. (első) napjától - HATÁROZATLAN IDŐRE**-----

6. Bérleti díjak:-----

Éves bérleti díj: **18.240,- Ft, azaz tizennyolcezer-kettőszáznegyven forint/m<sup>2</sup> (négyzetméter)/év + ÁFA**-----

Fizetendő havi bérleti díj: **30.400,- Ft, azaz harmincezer-négyszáz forint/hó + ÁFA**-----

Víz + csatornadíj: (átalány alap): **0 m<sup>3</sup> azaz nulla köbméter /hó** -----

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix **0 m<sup>3</sup> azaz nulla köbméter /hó** fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el. -----

Amennyiben a bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötö, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételenek kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé. -----

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege: -----  
**0,- Ft, azaz nulla forint/hó + ÁFA** -----

Összesen: 30.400-Ft, azaz harmincezer-négyszáz forint/hó + ÁFA -----

Díjfizetés kezdete: 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év október hó 01. (első) napja. -----

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlő rendelkezésére. -----

8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történik. -----

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni. -----

A jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi. -----

9. A bérlő köteles a 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 minden kárért a bérlő felel. -----

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak **bérleti jog ellenértéket**. -----

**Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3, azaz három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600420 számú számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15, azaz tizenöt napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30, azaz harminc napon belül köteles Bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a Bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.** -----

11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett **11784009-20600444** számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik. -----

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgyhó 15. (tizenötödik) napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes. -----

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. (első) napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni. -----

13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a

közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram) díját, a bérleményhez tartozó telefonvonal díját, a társasház részére fizetendő szemétdíjat.-----

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30. azaz harminc napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.-----

A felek a bérlő jelen kötelezettségvállalását a bérlő lényeges kötelezettségének tekintik.-----

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződesei a bérlőre átírássra kerüljenek.-----

A bérlő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.-----

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **éttermi vendéglátás** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.-----

15. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.-----

16. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérló magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.-----

17. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, a hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.-----

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a társasház, illetve a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.-----

A bérlő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.-----

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően, szükség szerint - köteles a bérleményt felújítani, és a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.-----

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.-----

A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő jelen kötelezettségét a helyiségbér megállapításánál - a helyiségbért csökkentő tényezőként - figyelembe vették.-----

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.-----

20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkákat saját költségén elvégeztetni.-----

A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.-----

21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.-----

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.-----

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel. ----

22. A bérbeadó -----

- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;-----

- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;-----

- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.-----

23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulécai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.-----

24. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha-----

- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;-----

- a bérlő a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,-----

- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti; -

- a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;-----

- a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;-----

- a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta;-----

- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.-----

25. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.-----

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti.-----

27. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.-----

28. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.-----

29. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.-----

30. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, térítvevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

31. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

32. Bérlő tudomásul veszi, hogy adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5, azaz öt munkanapon belül a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérlői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

33. Bérlő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15, azaz tizenöt napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15, azaz tizenöt napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.

34. Egyéb megállapodások: -----  
**Bérleti jog határozatlan időre történő átruházása a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 1094/2012.(09.18.) számú határozata alapján bérleti jog ellenérték fizetése nélkül, mellékmérős díjmegosztási szerződés bérbeadó részére történő benyújtási kötelezettsége mellett.**

Átadó: MSC-GSM Kft.

Átvevő: Repülő Puli Kft.

Jelen szerződés 8. pontjában szereplő átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele az átadó-átvevő között történik, a bérbeadó képviselőjének jelenléte nélkül.

Bérlő a szerződés megkötéséig az Önkormányzat részére 115.824,-Ft, azaz egy száztizenötezer-nyolcszázhuszonnégy forint óvadék összeget megfizetett.

----- B./ fejezet -----

#### **Kötelezettségvállalás**

Repülő Puli Korlátolt Felelősségű Társaság ezennel elismeri a fentebb leírt A./ fejezetbe foglalt, hivatkozott szerződésben szereplő kötelezettségvállalást és feltétel nélkül kötelezi magát a jelen okiratban hivatkozott szerződésből származó valamennyi kötelezettsége teljesítésére.

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címe: **1072 Budapest VII., Akácfa utca 12-14. fszt.**-----

Hiteles kiadmány jelen okiratról az érdekeltek részére korlátlan számban kiadható. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes, miután meggyőződtem az ügyfél és a képviselő ügyleti képességéről és jogosultságáról, valódi szándékáról, valamint tájékoztattam őt a jogügylet lényegéről és jogi következményeiről, ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfél képviselője előtt felolvastam, tartalmát és jogkövetkezményeit – különös tekintettel a közvetlen bírósági végrehajtás szabályaira – megmagyaráztam, aki kijelentette, hogy az okirat tartalma mind az ügyfél valóságos ügyleti akaratának, mind jognyilatkozatainak mindenben megfelel, ezért azt előttem cégszerűen aláírta.-----

Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év október hó 03. (harmadik) napján. -----

Horváth Máté János sk. -----

Repülő Puli Korlátolt Felelősségű Társaság -----

Nyilatkozattevő/ Bérlő -----

P.H. dr. Kaluber László sk. -----

közjegyzőhelyettes -----

Ellenjegyezte: dr. Sperlágh Katalin sk. -----

közjegyző P.H. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes tanúsítom, hogy ez a hiteles kiadmány a doktor Sperlágh Katalin budapesti közjegyző őrizetében lévő, fenti ügyszámú eredeti okirattal mindenben egyező. -----

Kelt Budapesten, 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év október hó 03. (harmadik) napján. -----

