

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

BÉRLETI SZERZŐDÉS
a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

mely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 28/2000.(XII.23.) sz. rendelete alapján.

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

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

2. Bérelő(k): **HERMES ÁFÉSZ**
 Székhelye: **1131 Budapest, Béke u. 137.**
 Kézbessítési cím: **10037218-2-41**
 Adószám: **01-02-051101**
 Cégjegyzékszám: **10102093-06424103-00000008**
 Bankszámla szám: **Viczko Bertalan**
 Képviseletére jogosult: **230811 EA**
 Szem. ig. szám: **Perkáta, 1952. 04. 01.**
 Születési hely és idő: **Adóazonosító jel:**
 Anyja neve: **Bezerédi Katalin**
 Bérelő lakcíme: **1119 Budapest, Fehérvári út 61. I. 4.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

GABI 542/2010.(05.19.) sz. határozata alapján

Kelte: **2010.05.27.**

Száma: **653/6/2010.**

4. Bérlet tárgya: **Bérlemény azonosító: 60060-01/99/03/02**

Cím: 1077 Budapest, Baross tér 16.

Hrsz: 32961/0/A/3

kertészeti szaküzlet céljára szolgáló

151 m2 alapterületű helyiség az alábbi megoszlás szerint:

125 m² utcai bejáratú földszinti helyiség és
26 m² galéria

5. Bérlet tartama: 1994. 06. 01-től HATÁROZATLAN IDEIG

6. Bérleti díj: 125 m²-re 28 169,- Ft/m²/év + ÁFA
293 427,- Ft/hó + ÁFA: 73 357,- Ft/hó
26 m²-re 14 085,- Ft/m²/év + ÁFA
30 518,- Ft/hó + ÁFA: 7 630,- Ft/hó

Víz + csatornadíj: (átalány alap): 0 m³/hó, mert mellékvízmérő van felszerelve

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 0 m³/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 megkötí, 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:

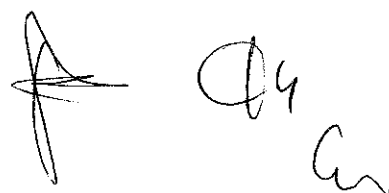
0,- Ft/hó + ÁFA: 0,- Ft/hó

Összesen: 323 945,- Ft/hó + ÁFA össz.: 80 987,- Ft/hó

Jelen bérleti szerződés szerinti díjfizetés kezdete: 2010. 05. 01.

7. A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy akadályozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlő elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.
8. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátotta a bérlő rendelkezésére.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az 1994. 09. 02-án megkötött és azóta módosított bérleti szerződés módosítása, ennek megfelelően a birtokbaadás a bérleti jogviszony kezdetekor megtörtént, külön birtokbaadást a felek nem tartanak, jegyzőkönyvet nem vesznek fel.



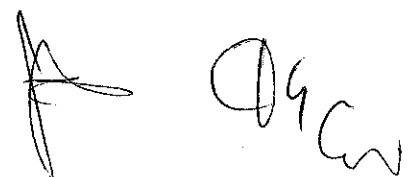
9. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően nem fizetett a bérbeadónak bérleti jog ellenértéket.
11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése **átutalás** útján történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgyhoz 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 megemlíteni.
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.
14. A bérlő a bérleményt kizárólag **kertészeti szaküzlet** 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 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.

Two handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is stylized and appears to be 'F'. The second signature on the right is more cursive and appears to be 'D. G. Cw'.

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.

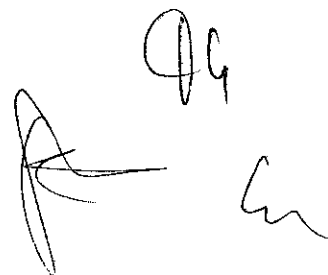
A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő jelen kötelezettségét a helyiségbér megállapításánál - a helyiségbért csökkentő tényezőként - figyelembe vették.

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 használat 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.

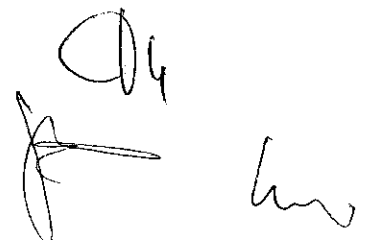
23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulécai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

24. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha

- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- a bérlő a bérleményben gazdasági tevékenységet nem folytat,
- 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 28/2000 (XII.23.) számú 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 bérleti kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

33. Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen megállapodásukat 60 napon belül közokiratba foglalják.

34. Egyéb megállapodások:

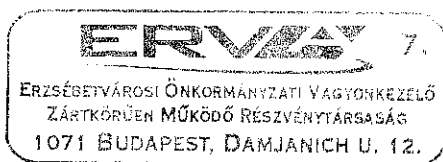
Bérleti szerződés módosítása a Gazdasági Bizottság 542/2010.(05.19.) számú határozata alapján, mivel a bérelő a 2010. 05. 01-től 2011. 04. 30-ig terjedő időszakban 10 %-os bérleti díj csökkentésben részesül.

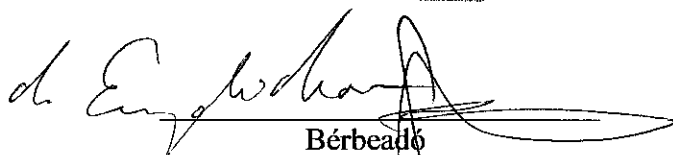
Az alapító okirat szerinti 151 m² alapterület megosztásra került 125 m² fsz.-re és 26 m² galériára.

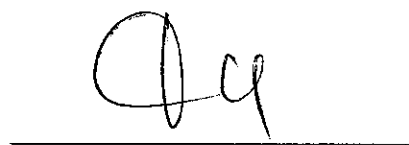
A bérleti szerződés 2003. 09. 29-i módosításának 3. pontjában rögzített bérelő általi vízóra felszerelési kötelezettség a Vízművek által kiállított számla szerint teljesült, közvetlenül feléjük fizetik a mellékmérő által mért fogyasztást.

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

Budapest, 2010. június 14.




Bérbeadó


Bérelő

" H E R M E S "
Általános Fogyasztási és
Értékesítő Szövetkezet
1131 Budapest, Béke u. 137.