

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

amely 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: 15735708-2-42,
statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)

2. Bérelő(k): **AN-OV Kft.**
Székhely: **1165 Budapest, Orsika tér 1. I.em.7.**
Kézbesítési cím: **1165 Budapest, Orsika tér 1. I.em.7.**
Adószám: **13497714-2-42**
Cégjegyzékszám: **01-09-738340**
Képviselőre jogosult: **Vona János**
Szem.ig.szám: **122294TA**
Lakcím kártya szám: **409160 HL**
Születési hely és idő: **Kunmadaras,1958.07.02.**
Adóazonosító jel: **8334191219**
Anyja neve: **Bohács Eszter**
Bérelő lakcíme: **1165 Budapest, Orsika tér 1. fsz.3.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

Képviselő-testület 315/2016.(VI.24.) számú határozata

4. Bérlet tárgya: **Bérlemény azonosító: 70820-01/99/00/01**

Cím: 1074 Budapest Rákóczi út 80.

Hrsz: 33550/0/A/3

167 m² alapterületű utcai földszinti helyiség

Tevékenység: vendéglátó, melegkonyha

5. Bérlet tartama: **2016. július 15-től HATÁROZATLAN IDŐ**

6. Bérleti díjak:

167 m² utcai földszint

Éves bérleti díj: **19.200,- Ft/m²/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **267.200,- Ft/hó + ÁFA**

Víz+csatornadíj: (átalány alap): **50m³/hó, mivel nincs mellékvízóra felszerelve.**

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 50/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+csatorna díj összege:

26.275,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 293.475,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: A helyiség birtokba adásának napjától

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.

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 megkötését megelőzően köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni** az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú Letéti 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, stb.) díját, valamint a társasház részére fizetendő fűtődíjat és 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 bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlőre átírással kerüljenek.

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

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **vendéglátó, melegkonyha** 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 albérletbe adja, 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 amennyiben a jogszabály előírja, 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 tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérlő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, 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 feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, és azt 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.

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat 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 munkálatokat 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 járuléakai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a bérlő a bérleményt tovább használja, és az ellen a bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik.
25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha
- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződészerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy 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 bérlővel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá 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 cserhelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor 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.

Felek megállapodnak továbbá abban, hogy bérlő a bérleményt a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemény használatának mellőzésével sem.

27. 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.
28. 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 – ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.
29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
30. 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.
31. 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.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérlő jelen szerződésből fakadó bérleti díj fizetési és egyéb kötelezettségei vonatkozásában fennálló díj fizetési kötelezettsége

elévülési idejét a bérbeadó e díjak megfizetésére irányuló írásbeli felszólítása megszakítja.

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
33. Bérelő 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 bérelői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.
34. Bérelő 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.
35. Egyéb megállapodások:

Üres helyiség pályázat útján, határozatlan időre történő bérbeadása a Képviselő-testület 315/2016.(VI.24.) sz. számú határozata alapján.

A bérelő 50.902,-Ft óvadékkülönbözet összeget a szerződés megkötése előtt befizetett.

A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérelőt a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház jogszerűen megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérelő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

Bérelő köteles a bérleti jogviszony kezdetétől számított 60 napon belül hitelesített mellékvízmérőt felszereltetni a helyiségben, és ezt hitelt érdemlően igazolni bérbeadó felé; a mérő felszereléséig víz- csatornadíj átalány fizetésére kötelezett.

A bérlemény birtokbaadásának feltétele, hogy a bérelő - saját költségén kiállított - közjegyzői okiratban vállaljon kötelezettséget a bérleti szerződésben foglaltak teljesítéséért, valamint bérbeadói felmondás esetén a helyiség kiürítéséért.

Bérelővel a bérleti szerződés csak akkor köthető meg, ha a szervezet megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bek. 1. pontja szerinti átláthatósági feltételeknek.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a saját nevére átíratja és a közüzemi díjakat a szolgáltatók felé megfizeti.

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

Budapest, 2016. július 11.



.....
Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
képviseli: Vattamány Zsolt polgármester
képviselésében eljár:
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
dr. Csomor Sándor
vezérigazgató
Bérbeadó

AN-OV KFT.
1165 Bp., Orsika tér 1.
Adószám: 13497714-2-43

.....
AN-OV Kft. képviselője:
Vona János
ügyvezető
Bérlő