

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: 15735708-2-42,**  
**statisztikai számjele: 15735708-8411-321-01)**  
jelen okirat aláírásánál képviseli az  
**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):

**SINO - Európai Alapítvány a Kínai Kultúráért**  
**és Oktatásért**  
Székhely: **1107 Budapest, Szállás u. 44-46.**  
Kézbesítési cím: **1107 Budapest, Szállás u. 44-46.**  
Bankszámla szám: **13511012-1321210-00001553**  
Adószáma: **18519015-2-42**  
Nyilvántartási száma: **11840**  
Statisztikai számjel: **18519015-9499-569-01**  
Képviseli: **Gao Donghong**  
Anyja neve: **Gao Shuzhen**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

**Képviselő-testület 365/2016.(IX.12.) számú határozata alapján**

4. Bérlet tárgya:

Bérlemény azonosító:  
utcai földszint – **20930-01/99/00/01**  
pince – **20930-01/99/00/02**

Cím: **Budapest, VII. Kertész u. 32.**  
Hrsz: **34341/0/A/1**  
**120 m<sup>2</sup> alapterületű utcai földszint**  
**71 m<sup>2</sup> alapterületű pince**  
**70 m<sup>2</sup> galéria**

Tevékenység: **irodai munka, kulturális és oktatási tevékenység**

5. Bérlet tartama: **2016. szeptember 15-től – határozatlan időre**

6. Bérleti díjak:

**120 m<sup>2</sup>** alapterületű utcai földszinti helyiség:

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

Fizetendő havi bérleti díj: **182.400,- Ft/hó + ÁFA**

**71 m<sup>2</sup>** alapterületű pinceszinti helyiség:

Éves bérleti díj: **9.120,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **53.960,- Ft/hó + ÁFA**

**70 m<sup>2</sup>** alapterületű galéria rész:

Éves bérleti díj: **9.120,- Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA**

Fizetendő havi bérleti díj: **53.200,- Ft/hó + ÁFA**

Víz+csatornadíj: (átalány alap): **36 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.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított Víz + csatornadíj összege:

**18.918,- Ft/hó + ÁFA**

---

**Összesen: 289.560,- Ft/hó + ÁFA**

**Díjfizetés kezdete: birtokbaadás napja**

Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a jelen szerződésből eredő kötelezettségeiket egyetemlegesen kötelesek teljesíteni.

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a Bérelő rendelkezésére.
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérelő 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 Bérlo 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 Bérlo felel.

10. A Bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet a bérbeadónak bérleti jog ellenértéket. Bérlo jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni** az Erzsébetváros Önkormányzata OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15507008-06530000 számú letéti számlájára. Az óvadék a bérlo szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlore háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlo 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 a Bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a Bérlo részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.

11. Bérlo a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér – fizetnek. A helyiségbér Bérlo 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 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 megemlíni.
13. A szerződő felek megállapodása szerint a Bérlo 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 Bérlo kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a Bérlemény birtokbavételétől számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevükre átíratják (bármelyik bérlo), és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

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

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlore átírással kerüljenek.

A Bérlo vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátják.

14. A Bérelő a bérleményt kizárólag **irodai munka, kulturális és oktatási tevékenység** 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 bérelő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérelő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérelő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérelő magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérelő 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 bérelő 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 bérelő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

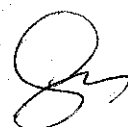
A bérelő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

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

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

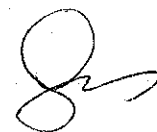


21. A bérlo felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyokban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlo 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 bérlo felel.

22. A bérbeadó
- a bérlo 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 járulékai 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 bérlo 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 bérlo a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
  - a bérlo a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
  - a bérlo a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
  - a bérlo vagy a bérlo tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
  - a bérlo 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 bérlo részére beköltöztethető cserhelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.



26. 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.  
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. 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 pontban foglalt bérlői kötelezettség elmulasztása olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.
34. Bérlő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 30 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:

**Pályáztatás útján történő bérbeadás a Képviselő-testület 365/2016.(IX.12.) sz. határozata alapján.**

**A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlőt 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 bérlő által kezdeményezett rendeltetésmód változáshoz, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.**

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

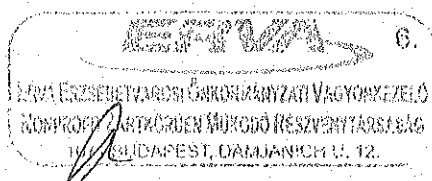
**Bérlő 2016.07.11-én a(z) 1.103.224,- Ft összegű pályázati biztosítékot, amely az óvadék összegébe beszámításra került - a pályázati felhívásban közölt határidőig - megfizette, óvadékkülönbözet fizetési kötelezettsége nincs, így a jelen bérleti szerződés 10.**




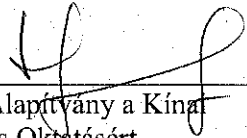
**pontjában foglalt óvadék fizetési kötelezettségének eleget tett.**

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

Budapest, 2016. szeptember 22



Budapest Főváros VII. kerület  
Erzsébetváros Önkormányzata  
Képviselőiben:  
Erzsébetvárosi Önkormányzati  
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.  
dr. Csomor Sándor  
vezérigazgató  
Bérbeadó

   
SINO – Európai Alapítvány a Kínai  
Kultúráért és Oktatásért  
Képviselőiben:  
Gao Donghong  
Bérlő