

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában
a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

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. Bérlet(k):
Székhely: KÉS Kereskedelmi Kft.
Kézbesítési cím: 1075 Budapest, Király u. 21.
Adószám: 1075 Budapest, Király u. 21.
Cégjegyzékszám: 13792961-2-42
Képviselőjére jogosult: 01-09-873489
Szem.ig.szám: Késmárki Krisztina
Születési hely és idő: 446608JA
Anyja neve: Bp. 1967.07.06.
Bérlő lakcíme: Hyl Julianna
1025 Budapest, Ferenchegyí út 27.

3. Bérbeadói hozzájárulás:

PKB 1199/2016.(12.12.) és 52/2017.(02.06.) számú határozatai

4. Bérlet tárgya:

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/06, továbbiakban Bérlemény 1.

Cím: 1075 Budapest, Király u. 21. Hrsz: 34164/0/A/10

87 m² alapterületű udvari földszinti helyiség, raktár céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/09, továbbiakban Bérlemény 2.

Cím: **1075 Budapest, Király u. 21.** Hrsz: 34164/0/A/12
64 m² alapterületű utcai földszinti helyiség, kereskedelmi tevékenység
(bútorbolt) céljára szolgáló ingatlan

Bérlemény azonosító: 11140-01/99/03/03, továbbiakban Bérlemény 3.

Cím: **1075 Budapest, Király u. 21.** Hrsz: 34164/0/A/15
173 m² alapterületű utcai földszinti helyiség, bútorbolt, raktár céljára
szolgáló ingatlan

Bérlemény 1, Bérlemény 2, Bérlemény 3. a továbbiakban együttesen: Bérlemények

5. Bérlet tartama: **2016.12.21-től – 10 ÉV HATÁROZOTT IDŐTARTAM**

6. Bérleti díjak: **Bérlemény 1.**
Éves bérleti díj: 16.704,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 121.104,- Ft/hó + ÁFA

Bérlemény 2.
Éves bérleti díj: 27.840,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 148.480,- Ft/hó + ÁFA

Bérlemény 3.
Éves bérleti díj: 27.840,- Ft/m²/év + ÁFA
Fizetendő havi bérleti díj: 401.360,- Ft/hó + ÁFA

Víz+csatornadíj: (átalány alap): 0m³/hó, mivel mellékvízóra 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+csatorna díj összege:

0,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 670.944,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: 2016.12.21.

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.

Felek rögzítik, hogy jelen szerződés az 2003.11.26., 1999.02.01., és 2002.12.20.-án megkötött és az óta többször módosított bérleti szerződés módosítása, ennek megfelelően a birtokbaadás a bérleti jogviszony kezdetekor megtörtént.

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**.
11. A bérlő a bérlemények 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. 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, 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 bérlemények 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 bérleményeket kizárólag a 4. pontban rögzített tevékenységek céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat, - a bérlemények bármely egyéb célú használatához,

hasznosításához, különösen a bérlemények albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

15. A bérelő felel a bérlemények rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérelő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérelő a bérleményeket a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérelő magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérelő a bérleményeket 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 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 helyiségekben végezni kívánt tevékenységet, vagy nem járul hozzá a bérelő által kezdeményezett rendeltetismód változáshoz, 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 bérlemények állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményeket felújítani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérelő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemények burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.
19. Ha a bérelő a bérleményeket, a bérleményekhez 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 bérelő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményekhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményeket, a bérleményekhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkálatokat 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 bérelő felel minden olyan - a bérleményekben, illetve a bérleményekhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérelő köteles a bérleményeket, és a bérleményekhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményeket 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 bérleményeket 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 – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemények 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 bérleményeket nem rendeltetésszerűen vagy szerződészerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményekben 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 bérleményekben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményekhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérlő a helyiségeket 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.
26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményeket kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményeket, 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 bérleményeket a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemények használatának mellőzésével sem.
27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérleményeket, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményeket

közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiségek átadás-átvételéig fizeti.

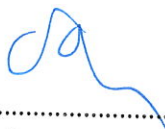
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményekben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban meghatározott, a bérlőt terhelő munkálatok értékét 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 pontba foglalt bérlői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

34. 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.
35. Egyéb megállapodások:

A 2011. december 21.-én kelt megállapodás alapján bérleti szerződés kötése a bérelt helyiségek alapterületének, bérleti jogviszony időtartamának illetve bérleti díjának módosítása tekintetében a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 1199/2016.(12.12.) és 52/2017.(02.06.). számú határozatai alapján.

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

Budapest, 2017. március 08.



Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata

képviseli: Vattamány Zsolt polgármester
képviselésében eljár:

ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati
Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Sallai László
vezérigazgató

Bérbeadó



GOAHOME®

1075 Budapest, Károlyi utca 19-21.
KÉS Kft. igazgató: 13792961-2-42
tel: +36 70 9535620

KÉS Kft. képviselője: Késmárki Krisztina
ügyvezető
Bérlo