

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

SZJ:	Vagyonkez.:	74.15.10	(25%)
	Víz-csatorna:	41.00.9	(15%)
	Reklám:	74.40	(25%)

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának**

Adóigazgatási szám: 15507008-2-42

megbízásából

Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Rt.

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

Adóigazgatási szám: 12194528-2-42

2. Bérelő(k):

TÁNCSTÚDIÓ KKT.

Székhelye: 1077 Budapest, Wesselényi u. 41.

Kézbiztosítási cím:

Bankszámla szám:

Képviselőjére jogosult: Ullmann Krisztina

Szem.ig.szám: AH 601238

Születési hely: Bp.

Anyja neve: Ehrlich Alice

Bérelő lakcíme: 1064 Budapest, Izabella u. 45.

3. Bérbeadói hozzájárulás:

POLG

Kelte: 2005. 02. 15.

Száma: 701/2/2005.

4. Bérlet tárgya: **Azonosító: 22050-01/99/00/02**

Cím: 1077 Budapest, Wesselényi utca 41.

Hrsz: 34364/0/A/4 (földszint)

próbaterelem céljára szolgáló

85 m² alapterületű

5. Bérlet tartama: **1980. 01. 01. - HATÁROZATLAN IDEIG**

6. Bérleti díj:	Bérleti díj:	7 733 Ft/m ² /év		
	Bérleti díj:	54 775 Ft/hó	25% ÁFA:	13 694 Ft/hó
	Víz+csat díj:	0 Ft/hó	15% ÁFA:	0 Ft/hó
<hr/>				
	Összesen:	54 775 Ft/hó	Áfa össz.:	13 694 Ft/hó

Díjfizetés kezdete: **2005. 03. 01.**

7. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérleti jogviszony egész tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a bérlet 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 bérlet elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a bérleményben lévő részei és a bérlemény átadás-átvételekor felvett jegyzőkönyvbe foglalt berendezések, és felszerelések üzemképesek.

8. A bérlet 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 bérlet felel.

9. A bérlet a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlet általi megfizetése **csekk/átutalás** útján történik.

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

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

A bérlet a hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt összegű helyiségbérrel együtt, egy összegben köteles a tárgyhoz január 1. napjától kezdődő időtartamra nézve - a helyiségbér emelés folytán - fennálló helyiségbér különbözetet a bérbeadó részére megfizetni.

11. 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.
12. A bérlő a bérleményt kizárólag **próbaterem** tevékenység folytatása céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
13. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
14. 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.
15. 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, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

16. 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 rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez nem szükséges átalakítási munkálatok elvégzésére a bérlő kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.

A bérlő köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

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

17. 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.
18. A bérlő köteles a helyiség átvételekor felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendesen és 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.

19. 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.

20. 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 azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.
21. A bérbeadót a hátralékos lakbér és járulékai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
22. A bérlőt - a bérleti szerződés megszűnése esetén, ide nem értve a határozott idő lejártá folytán történő megszűnés esetét - a bérlemény tekintetében előbérleti jog illeti meg, amennyiben a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat, és a szerződés megszűnése után is ugyanazon tevékenység folytatására kötelezettséget vállal.

23. A bérbeadó a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondja, 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 rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
24. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó megjelölt berendezéseket, valamint a felvett átadás-átvételi jegyzőkönyvben szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.
25. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlemény, valamint a hozzátartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételére megfelelően alkalmazni kell a meghatározott rendelkezéseket azzal, hogy a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti.
26. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony megszűnésekor.
27. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
28. 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.

29. 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.

30. Egyéb külön megállapodások:

Jogutódlás miatti bérleti szerződésmódosítás.

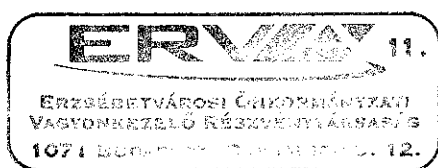
Jelen szerződésmódosítás együtt érvényes a jogelőd és az Önkormányzat megbízásából eljáró ERVA Rt. között létrejött 2004. május 24-i keltezésű megállapodással (bérleti díjemelés miatti szerződésmódosítás).

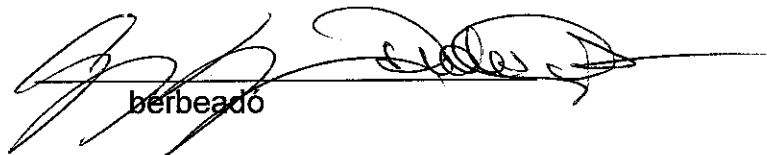
Bérlő tudomásul veszi, hogy adataiban, illetve a tényleges tulajdonos személyében bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. tv. 5. §. (2) bekezdése alapján bejelentési kötelezettség terheli.

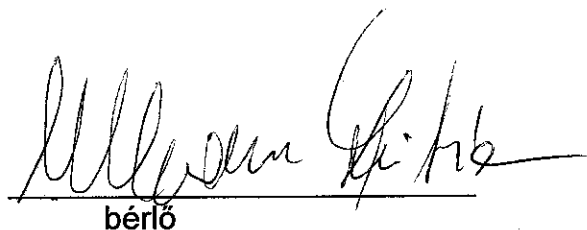
Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen megállapodásukat 60 napon belül közokiratba foglalják.

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

Budapest, 2005. március 07.




bérbeadó


bérlő