

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: 15507008-2-42,
statisztikai számjele: 15507008-7510-32101)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-7415-11401)

2. Bérelő(k): **TDL Klauzál Kft.**
Székhelye: **1077 Budapest, Kisdiófa u. 2.**
Kézbesítési cím: **1077 Budapest, Kisdiófa u. 2.**
Adószám: **23524905-2-42**
Cégjegyzékszám: **01-09-969672**
Bankszámla szám: **11600006-00000000-51107576**
Képviselőtére jogosult: **Tesfay Dániel**
Szem. ig. szám:
Születési hely és idő:
Adóazonosító jel:
Anyja neve: **Hrivó Éva**
Bérelő lakcíme: **1145 Budapest, Jávor u. 5/b.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

PKB 478/2012.(05.17.) számú határozata alapján

4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: 10810-01/99/03/03

Cím: Budapest, Kisdiófa u. 2.
Hrsz.: 34141/0/A/5
21 m² alapterületű utcai földszinti helyiség



Tevékenység: galéria, kiállítótér, delikát és ajándékbolt bemutató tér

5. Bérlet tartama: 2012. 09. 01-től HATÁROZATLAN IDŐRE

6. Bérleti díjak:

Éves bérleti díj: 21.333,- Ft/m²/év + ÁFA

Fizetendő havi bérleti díj: 37.333,- Ft/hó + ÁFA

Víz + csatornadíj: (átalány alap): 14 m³/hó

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 14 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 megkötö, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevételenek kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

9.343,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 46.676,-Ft/hó +ÁFA

Díjfizetés kezdete: 2012. 09. 01.

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.

A jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi.

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 megkötésével egyidejűleg köteles 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600420 számú 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 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 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.

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 felek a bérlő jelen kötelezettségvállalását a bérlő lényeges kötelezettségének tekintik.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződései a bérlőre átírással kerüljenek.

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

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **galéria, kiállítótér, delikát és ajándékbolt** 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.
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 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 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 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 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 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 cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

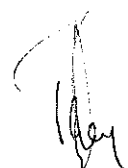
25. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása 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 vonatkozó, mindenkor hatályos 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 bérlői kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult



a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

33. 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.
34. Egyéb megállapodások:

Üres nem lakás céljára szolgáló helyiség hirdetményi közzétételével induló versenyeztetési eljárás eredményeként, határozatlan időre történő bérbeadása a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 478/2012.(05.17.) számú határozata alapján, a bérlo költségén történő közjegyzői okirat készíttetési kötelezettség mellett.

A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlo a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház esetén a társasház nyilatkozatának a beszerzése alól; a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség; a szükséges hatósági engedélyek és társasház nyilatkozata hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

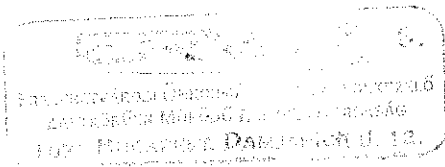
Bérlo 142.240,- Ft pályázati biztosítékot, amely összeg az óvadék összegébe beszámításra került, a pályázati felhívásban közölt határidőig megfizetett.

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

Budapest, 2012. 08. 01.

Bérbeadó

Bérlo



1 pl. eredeti bérleti megőrdést
átvett em. 2012.08.27,



Dr. Sperlág Katalin közjegyző

1073 Budapest, Erzsébet krt. 29. IV/30.

Postacím: 1400 Budapest 7. Pf.: 27.

Telefon: 321-8166, 321-3726, Telefon/fax: 321-8094

11081/Ü/1655/2012. ügyszám

Hiteles kiadmány
KÖZJEGYZŐI OKIRAT

Elöttem, doktor Kaluber László, mint doktor Sperlág Katalin, Budapest VII. kerület 4. számú székhelyre kinevezett közjegyző közjegyzőhelyettese előtt az alulírott helyen és napon megjelent a közjegyző hivatali helyiségében, mint ügyfél:-----

a TDL Klauzál Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: TDL Klauzál Kft., székhelye: 1077 Budapest, Kis Diófa utca 2, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-969672, adószáma: 23524905-2-42, statisztikai számjele: 23524905-5610-113-01, főtevékenysége: Éttermi, mozgó vendéglátás) képviseletében eljár önálló képviseleti és cégjegyzési joggal **Tesfay Dániel** (született: Budapest, 1975. 03. 10., anyja neve: Hrivó Éva Natasa), 1145 Budapest, Jávor utca 5/B. 2. em. 1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 252793LA számú személyazonosító igazolványával, míg lakcímét a 798615 UL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával igazolta, míg képviseleti jogosultságát az általam a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgáltatástól elektronikus úton lekérdezett, a cég 2012. (kettőezer-tizenkettedik) év augusztus hó 23. (huszonharmadik) napján hatályos Nyilvános cégadatok kivonata adataival igazolta, kijelentése szerint magyar állampolgár. -----

A képviselő büntetőjogi felelőssége tudatában kijelentette, hogy az általa képviselt gazdasági társaság jelenleg is létező cég, a bemutatott okirat kelte óta a cég fenti adataiban és képviseleti jogosultságában semmiféle változás nem állott be és ő, mint a fentiek szerint képviseleti joggal felruházott képviselő jogosult e cég nevében a jelen okiratba foglalni kért jognyilatkozatok megtételére. Az ügyfél képviselője kijelentette, hogy jelen jognyilatkozat megtétele során a cég nevében, illetőleg érdekében jár el.-----

Nevezettet tájékoztattam a jelen közokiratba foglalt jogügylet(ek) lényeges szabályairól és jogkövetkezményeiről, teljes részletességgel a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 112. §-ában foglaltakról, miszerint közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha az okirat tartalmazza a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, a jogosult és a kötelezett nevét, a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, a teljesítés módját és határidejét; ha a kötelezettség feltételnek vagy időpontnak a bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa, továbbá közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik és ha a követelés teljesítési határideje letelt. Tájékoztattam továbbá az ügyfél képviselőjét a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 23/C.§ (3) bekezdésében foglaltakról, miszerint az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a zálogszerződésről szóló közokiratot, ha a követelés teljesítési határideje letelt. -----

Az ügyfél képviselője tudomásul vette a közjegyzői tájékoztatást a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2)-(10) bekezdéseiben foglaltakról, továbbá a közjegyzőhelyettes tájékoztatta a személyazonosság ellenőrzésével érintett feleket az ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a 122. § (8)

bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert
adatok kezeléséről.
Mivel az ügyfél és a képviselő ügyleti képességéről meggyőződtem, fent nevezett felkért,
hogy foglaljam közjegyzői okiratba a következő:

EGYOLDALÚ KÖTELEZETTSÉGVÁLTÁSI NYILATKOZATOT

A./Fejezet

TDL Klauzál Korlátolt Felelősségű Társaság (adatait jelen okirat előrsze tartalmazza),
mint bérő - a továbbiakban: **Bérő** - e-zennel elismert, hogy közte és a **Budapest Főváros**
VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (székhely: 1073 Budapest, Erzsébet körút 6.,
adóigazgatási szám: 15507008-2-42, statisztikai számjеле: 15507008-7510-32101), mint
Bérbeadóval - képviselében eljár az **Erzsébetvárosi Önkormányzat Vagyongkezelő Zrt.**
(székhelye: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjеле: 12194528-7415-114-01) - között Budapest 2012. (kettőezer-
tizenkettődik) év augusztus hó 02. (második) napján „Nem lakás céljára szolgáló helyiség
BÉRLETI SZERZŐDÉS mely létrejött az 1993.évi LXXXVIII. törvény és a Budapest
Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkör hatályos
rendelete alapján.” megjelölésű szerződés jött létre az alábbi szó szerinti tartalommal:

SZJ: Vagyongkezelő: 7020125

Viz-csatorna: 4100910

Reklám: 7440

1. Bérbeadó: Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

(adóigazgatási szám: 15507008-2-42,

statisztikai számjеле: 15507008-7510-32101)

jelen okirat aláírásánál képviseli az

Erzsébetvárosi Önkormányzat Vagyongkezelő Zrt.

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

(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,

statisztikai számjеле: 12194528-7415-11401)

2. Bérő(k): TDL Klauzál Korlátolt Felelősségű Társaság(adatait jelen okirat előrsze
tartalmazza)

3. Bérbeadói hozzájárulás:

PKB 478/2012.(05.17.) számú határozata alapján

4. Bérlet tárgya: Bérlemény azonosító: 10810-01/99/03/03

Cím: Budapest, Kisdófa u. 2.

Hrsz.: 34141/0/A/5

21 m², azaz huszonegy méter alapterületű utcai földszinti helyiség

Tevékenység: galéria, kiállítóter, delikat és ajándékbolt bemutató tér

HATÁROZATLAN IDŐRE

6. Bérlet díjak:

Eves bérlet díj: 21.333,- Ft, azaz huszonegyezer-háromszázharminchárom

forint/m²(négyzetméter)/év + ÁFA

Fizetendő havi bérlet díj: 37.333,- Ft, azaz harminchétezer-háromszázharminchárom

forint/hó + ÁFA

Víz + csatornadíj: 14 m, azaz tizenegy köbméter /hó -----
 Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét fix 14 m azaz tizenegy köbméter /hó fogyasztásra vetítve a mindenkori hatályos Fővárosi Közigyelési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el. -----
 Amennyiben a bérlo saját költségén mellékvízmerőt szereltet fel, a szolgáltatással a szolgáltatási szerződést megkötő, és a szerződés kötését a bérbeadó fele igazolja, az e szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevétele érdekében kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó fele. -----
 A szerződés kötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege: -----
 9.343,- Ft, azaz kilencezer-háromszáznegyvenhárom forint/hó + ÁFA -----
 Összesen: 46.676,- Ft, azaz negyvenhatezer-hatszázhatvenhat forint/hó + ÁFA -----
 Díjfizetés kezdete: 2012. (kettőezer-tizenkettődik) év szeptember hó. 01. (első) napja -----
 7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlo rendelkezésére. -----
 8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlo 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, rendelkezésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni. -----
 A jegyzőkönyv jelen szerződés mellékletét képezi. -----
 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 tegye. -----
 Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárt a bérlo felel. -----
 10. A bérlo jelen szerződés aláírásával egyidejűleg nem fizet a bérbeadónak bérleti jog ellenértékét. -----
 Bérlo jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3, azaz három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az ERVA Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-20600420 számú 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, azaz tizenöt napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30, azaz harminc napon belül köteles Bérbeadó – vagyunkkezelő útján – visszafizetni a Bérlo részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került. -----
 11. A bérlo a bérlemény használatát a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. 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 tárgyhó 15. (tizenötödik) 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 ráta alapján 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 jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30, azaz harminc napon belül a saját nevére átírja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitei 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 szerződéseit a bérlore átírásra kerüljenek.-----

A bérlo vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolat példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.-----

14. A bérlo a bérleményt kizárólag **galéria, kiállítóter, delikat és ajándékbolt** 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 bérlo felel a bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő kárért. A bérlo munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.-----

16. Ha a bérlo a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlo magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlo 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 bérlo 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 bérlo a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.-----

A bérlo 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 bérlo - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően, szükség szerint - köteles a bérleményt felújítani, és a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.-----

A bérlo a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cserejéről.-----

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

19. Ha a bérlo 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 bérlo 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 használatával felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégezteni.-----

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

21. A bérítő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésszerű használat következménye. -----

A bérítő 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 bérítő felel. -----

22. A bérbeadó -----

- a bérítő szűkségein haborítása nélkül ellenőrizheti a használatot; -----

- követelheti a rendeltetésszerű 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 hátraleékos bérleti díj és járulékaik erejéig a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyonátárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyonátárgyak elszállítását. -----

24. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha -----

- a bérítő a helyiségből a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg; -----

- a bérítő a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja, -----

- a bérítő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettséget nem teljesíti; -----

- a bérítő vagy a bérítő tudomásaival a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttes követelményeivel ellentétes, botrányos, tühetelen magatartást tanúsítanak; -----

- a bérítő vagy a bérítő tudomásaival a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálja, vagy rendeltetésszerűen használja; -----

- a bérítő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlébe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta; -----

- a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérítő részére bekölthető cseréhehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja. -----

25. A bérleti szerződés bármely okból történő megszüntetésre, illetve megszüntetésre a bérítő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat a bérítő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére - külön felszólítás nélkül - átadni. -----

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszüntetésre, illetve megszüntetésre a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérítő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérítő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételeig fizeti. -----

27. A bérleti szerződés megszüntetésre a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérítő 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 megszüntetésre, illetve megszüntetésre. -----

28. A bérleti szerződés megszüntése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérítő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles. -----

29. A bérítő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvánartatásához. -----

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 bérlo 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 bérlo által 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”, „ismerten 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 LXXXVIII. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

32. Bérlo tudomásul veszi, hogy adataiban bekezelte az esetleges változás esetében, a változás bekezelésétől számított 5, azaz öt munkanapon belül a pénzügyi és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján bejelentési kötelezettség terheli. A felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérlo kötelezettség olyan lényeges szerződésesszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

33. Bérlo köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15, azaz tizenöt napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15, azaz tizenöt napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.

34. Egyéb megállapodások:

Úres nem lakás céljára szolgáló helyiség hirdetéssel induló versenyeztetési eljárás eredményeként, határozatlan időre történő bérbeadása a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 478/2012.(05.17.) számú határozata alapján, a bérlo költségén történő közjegyzői okirat készítése kötelezettség mellől.

A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérlo a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek és társasház nyilatkozatának a beszerzése alól; a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség; a szükséges hatósági engedélyek és társasház nyilatkozata hiányában a helyiségben a tevékenység nem kezdhető meg, valamint, ha az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

Bérlo 142.240,- Ft, azaz egy százezer-kettőezer-kettőszázötven forint pályázati biztosítékot, amely összeg az óvadék összegébe beszámításra került, a pályázati felhívásban közölt határidőig megfizetett.

-----B./ fejezet-----

-----Kötelezettségvállalás-----

TDL Klauzál Koriátolt Felelősségű Társaság ezenel elismeri a fentebb leírt A./ fejezetbe foglalt, hivatkozott szerződésben szereplő kötelezettségvállalást és feltételeit

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

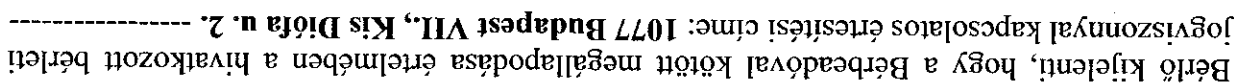
Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----

Bérlő kijelenti, hogy a Bérbeadóval kötött megállapodása értelmében a hivatkozott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos értesítési címre: 1077 Budapest VII., Kis Diófa u. 2. -----



01421 20 1

