

BÉRLETI SZERZŐDÉS

a Budapest belterület 34268 és 34269 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1074 Budapest, Dob u. 37-41. szám alatt található ingatlan bérbeadása tárgyában
amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ:	Vagyonkezelés.:	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 EVIN
Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjele: 12194528-6832-573-01)

2. Bérelő(k): **Oázis Kertészeti Kft.**
Székhely: 2092 Budapest, Bianka u. 6.
Kézbessítési cím: 1101 Budapest, Kőbányai út 47.
Képviselő neve: Boross Bence ügyvezető
Cégjegyzékszám: 13-09-065247
Adószám: 10741904-2-13

a továbbiakban, mint **Bérelő**

Bérelői tevékenység: **kiskereskedelem (hobbikertészet tematika)**

3. Bérbeadói hozzájárulás: **a Képviselő-testület 256/2023. (VII.12.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan bérbeadásához**

4. Bérlet tárgya:
Cím: **1074 Budapest, Dob u. 37-41. szám alatt található ingatlan 892 m² területű ingatlanrésze**
Hrsz.: **34268 és 34269**

5. Bérlet tartama: **2023. 08. 17. napjától 2024. december 31. napjáig**

6. Bérleti díjak: **Fizetendő havi bérleti díj: 500.000 Ft/hó + ÁFA**
Éves bérleti díj: 6.000.000 Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: az ingatlan birtokbaadásának napja.

7. **A bérbeadó a bérleményt a Bérló által megismert, megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában bocsátja a Bérló rendelkezésére. A Bérló a jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a bérlemény saját céljaira megfelelő. Az ingatlan Bérló általi birtokbavételének, a jelen szerződés 34. pontja szerinti közjegyzői okirat leadásától számított 8 napon belül kötelezően meg kell történnie, a Bérló köteles a 2. és 14. pontban meghatározott tevékenységét megkezdeni. A jelen pontban meghatározott határidőben történő birtokbavétel elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó – a meghiúsulási kötbér érvényesítése mellett – élhet a rendkívüli felmondás jogával.**
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviselőikben igazoltan eljáró személyek mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.
9. A Bérló 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 Bérló felel.

10. **Bérló jelen szerződés megkötését megelőzően megfizetett 1.905.000,- Ft pályázati biztosítékot, amely megfelel az óvadék összegének** a Bérbeadó K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033034-00000007 számú Letéti számlájára, amely összeg teljesítése a Bérlemény birtokba vételének feltétele. Az óvadék a Bérló szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból Bérlóre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérló az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget.
- A Felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó nem emeli a bérleti díj emelésével egyidejűleg, tehát az óvadék összege a bérleti szerződés időtartama alatt nem változik, kivéve azt az esetet, ha a Bérbeadó a jelen pontban írtak szerint az óvadék teljes összegét vagy valamennyi részét felhasználja. Erre az esetre a Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét a Bérló köteles a mindenkor aktuális bérleti díj háromszoros összegére kiegészíteni, a Bérbeadó ez irányú felszólításától számított 5 (öt) munkanapon belül.

A Bérló a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a Bérbeadónak a Bérló által esetlegesen ki nem fizetett bérleti díjból, vagy ki nem egyenlített, a Bérlemény fenntartásához kapcsolódó költségekből, továbbá esetleg a Bérleményhez kapcsolódó egyéb, Bérlónek felróható mulasztásból, hanyagságból keletkezett károkból vagy egyébként a Bérlőt terhelő költségből eredő követelése keletkezik a Bérlóval szemben, ezt a követelését a Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítse, az óvadék összegéből levonja. A Bérbeadó jogosult továbbá az óvadék összegét a Bérló által okozott károk kijavítására felhasználni, a Bérló külön írásos hozzájárulása nélkül is.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Amennyiben Bérbeadó visszafizetési kötelezettsége beáll, azaz a jogviszony további Bérlói fizetési kötelezettség nélküli megszűnése esetén, a Bérbeadó köteles a jogszerűen igénybe nem vett óvadék összegét 30 (harminc) napon belül Bérló részére visszafizetni, kamatmentesen, miután a Bérló a Bérleményt jogszerűen visszaszolgáltatta a Bérbeadó részére.

11. A Bérő a bérlemény használatáért a Bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban bérleti díj - fizet. A bérleti díj Bérő általi megfizetése Bérbeadó **K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10403239-00033055-00000000** számú pénzforgalmi számlájára előre készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A bérleti díj havi lebontásban, a tárgyhó 15. napjáig, előre, egy összegben, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

Amennyiben a Bérő valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére, a megfizetni elmulasztott összeg után köteles a Polgári Törvénykönyvben meghatározott mértékű késedelmi kamatot is fizetni a Bérbeadó részére.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott bérleti díj 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 Bérő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a bérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget.

A Bérő köteles viselni továbbá az alábbi költségeket:

- a Bérő által a Bérlemény tekintetében fenntartandó biztosítási költségek (Bérleményre, illetve a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra, ingóságokra vonatkozó biztosítás stb.),
- a Bérőt terheli a Bérlemény rendeltetésszerű használatának biztosítását meg nem haladó karbantartási, fenntartási és javítási munkák költsége,
- a Bérőt terheli a Bérlemény birtokba adáskori állapotának megfelelő állapot megőrzéséhez, fenntartásához, továbbá a Bérlemény takarításához kapcsolódó valamennyi költség.

A jelen pontban foglaltak teljesítésnek részbeni vagy teljes elmulasztása, vagy késedelmes teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül.

14. A Bérő a bérleményt kizárólag **kiskereskedelem (hobbikertészet tematika)** 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.

Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosult székhelyként/telephelyként/fióktelepként/központi ügyintézési helyként bejelenteni az illetékes hatóságok/cégbírósa felé.

15. A Bérő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A Bérő munkavállalói, megbízottjai magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. A Bérő nem ruházhatja át a bérleménnyel kapcsolatos jogait, így - különösen, de nem kizárólag - nem jogosult a bérlemény egy részét vagy egészét albérletbe, használatba adni, birtokát vagy tartózkodás jogát átengedni akár ellenszolgáltatás fejében, akár anélkül, kivéve, ha arra Bérbeadó előzetes, kifejezett, írásbeli engedélyt adott.
17. A Bérő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és amennyiben a jogszabály előírja, az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, az azokért való felelősséget a Bérbeadó kifejezetten kizárja. 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 a Bérló a Bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

A Bérló 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 Bérló feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, karbantartani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A Bérló köteles azonnal elhárítani minden kárt, ami tevékenységével, a bérlemény használatával összefüggésben keletkezett. Amennyiben a Bérló, a Bérbeadó értesítése ellenére, az értesítésben adott időtartamon belül ennek nem tenne eleget, úgy a Bérbeadónak jogában áll a szükséges munkálatokat a Bérló költségére elvégeztetni. Ha a veszély fenyegető, vagy a Bérló tartózkodási helye ismeretlen, külön értesítésre, illetve időtartam megjelölésére nincs szükség.

A Bérló az észlelést követően, köteles a Bérbeadót azonnal, de legkésőbb az ok felmerülését követő munkanapon értesíteni a bérleményben keletkezett minden kárról, amelynek elhárítása a Bérbeadó feladata. A késedelmes értesítésből származó károkért a Bérló felelős. A Bérló továbbá felelős, ha valamely hiba elhárításának szükségességéről nem, vagy nem időben értesítette a Bérbeadót, illetve sürgős esetben nem gondoskodott maga - a Bérbeadó költségére - a hiba elhárításáról a Bérbeadó egyidejű értesítése mellett. A Bérló értesítését követő 5 (öt) munkanapon belül a Bérbeadó köteles eljárni a bekövetkezett kár felmérése érdekében, illetőleg amennyiben annak elhárítása a Bérbeadói felelősség körébe esik, úgy köteles a kár elhárítását a hivatkozott határidőn belül megkezdeni és a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb a bérló bejelentéstől számított 10 (tíz) munkanapon belül befejezni. Abban az esetben, amennyiben a kár mértékére tekintettel a hivatkozott határidő kevésnek bizonyul, úgy a Felek az elhárítás határideje tekintetében kötelesek jóhiszemű tárgyalásokat folytatni és ennek eredményeként a határidő tárgyában közösen megegyezni a Bérló érdekeit szem előtt tartva.

19. Ha a Bérló a bérlemény tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a Bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a Bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

Bérló tudomásul veszi, hogy kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet a Bérleményben bármilyen átalakítást, építési munkát.

20. A Bérló felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A Bérló köteles a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a Bérló felel. A Bérló vállalja, hogy a jelen Szerződés teljesítése vonatkozásában egy Magyarországon bejegyzett biztosítónál biztosítást („Biztosítás”) köt. A Biztosításnak ki kell terjednie a Bérló közreműködői és alkalmazottai által okozott károkra is. A Bérló vállalja, hogy a Biztosításra vonatkozó biztosítási szerződést - a Biztosítás által igazoltan átvett biztosítási ajánlat másolatát - bemutatja a Bérbeadónak. A Bérló a biztosítási szerződés/kötvény egy példányát köteles átadni Bérbeadó részére.

A Bérló köteles a Biztosítást a szerződés időtartama + 30 (harminc) nap időtartam alatt folyamatosan fenntartani. A Bérló kötelezettséget vállal továbbá a biztosítási kötvényekben foglalt feltételek teljesítésére, a biztosítási díjak előírt fizetésére, a biztosítás fenntartására a jelen Szerződés, és a biztosító feltételei szerint, valamint a biztosítás idejének folyamatos

meghosszabbítására annak érdekében, hogy az a bérleti időszak egészére érvényes legyen. A Bérló köteles a biztosított időszak lejártá előtt legkésőbb 30 (harminc) nappal meghosszabbítani a Biztosítást a következő biztosítási periódusra, és az erről szóló igazolást – a biztosított időszak megszűnéséig – Bérbeadónak eljuttatni.

A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződés időtartama során bekövetkező bármely káreseményt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak. Az ilyen bejelentés elmulasztásának következményeit a Bérló viseli, illetve az ilyen bejelentés megtörténtét a Bérló köteles bizonyítani. A Felek rögzítik, hogy a Biztosítás érvényesítése a károk csökkentését eredményezi, de nem jelenti a Bérló kötelezettségeinek megszűnését.

21. A Bérbeadó

- a Bérló szükségtelen háborítása nélkül **évente** ellenőrizheti a használatot, **melynek időpontját köteles a Bérlóval, legkésőbb az ellenőrzést megelőző harmadik napig közölni.** Az ellenőrzés végrehajtását a Bérló köteles lehetővé tenni. A Bérbeadó ellenőrzési joga kiterjed különösen arra, hogy a Bérló szerződészerűen jár-e el, a bérleményt rendeltetészerűen használja-e, annak állagát megóvja-e. Az ellenőrzés során Bérbeadó a Bérló közreműködőihöz, alkalmazottjaihoz kérdéseket intézhet, tőlük információt kérhet, amely kérdésnek a közreműködők, alkalmazottak kötelesek eleget tenni. Bérbeadó a Bérló szükségtelen háborítása nélkül köteles eljárni.

- 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.

22. A Bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékaik erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja – a Bérlónek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. E vagyontárgyaknak a bérleményből való elszállításához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyére van szükség. Amennyiben a zálogtárgyakat harmadik személynek elzálogosítják, erről a Bérló köteles haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az értesítés elmulasztásából vagy a zálogtárgyak szerződésellenes elszállításából a Bérbeadónál keletkezett kár megtérítése a Bérló kötelezettsége. Amennyiben Bérló a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérló költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

A Bérló kötbér fizetésére köteles az alábbi kötelezettségek teljesítésének késedelme vagy elmulasztása esetén:

- óvadék visszapótlása
- bérleti díj megfizetése

A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérló nem tartja be a fentiekben megjelölt kötelezettségei vonatkozásában előírt határidőt és azokat Bérbeadói felhívásra sem teljesíti (a továbbiakban: „Kötbér”) úgy Kötbér fizetésére köteles, amely Kötbér egy naptári napra eső mértéke a havi bérleti díj nettó összegének 2 %-a (kettő százaléka), amelyet a Bérló köteles megfizetni a késedelmes teljesítés orvoslásáig fennálló időszak minden napja után.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba, úgy meghiúsulási kötbér címén egy havi bérleti díj megfizetésére köteles a Bérbeadó ez irányú írásbeli felhívásának kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napon belül.

23. 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 Bérló a bérleményt tovább használja, és az ellen a Bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik, amely esetben a Bérló a jogosulatlan

használat miatt a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti használati díjat köteles fizetni havonta.

A bérleti szerződés bármelyik fél általi megszüntetése vagy megszűnése esetén, annak okától függetlenül a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelete 36. §-a szerinti használati díj megfizetésére vonatkozó kötelezettség a Bérletet terhelő a bérlemény jogosulatlan használata esetén.

A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető a jövőre nézve (Közös Megegyezés).

24. A Bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult (**Azonnali hatályú felmondás**), ha
- a Bérlet a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a Bérlet a bérleményt a 7. pontban meghatározott határidőig nem veszi birtokba
 - a Bérlet a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a Bérlet az ingatlant a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlébe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta.

Azonnali hatályú felmondás esetén - a közérdek kivételével - a Bérbeadó nem köteles csereingatlan biztosítására.

A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen szerződés alapján a Bérletet terhelő bármely kötelezettségét a Bérlet nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti, és a Bérbeadó által a Bérletnek küldött írásbeli felszólítás ellenére a szerződésszegés 8 (nyolc) napig továbbra is fennáll, a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idő betartásával, a **felmondást követő** hónap utolsó napjára felmondani. A Bérbeadó által azonnali hatályú felmondás esetén a Bérlet köteles 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő összeget megfizetni a Bérbeadó részére meghíúsulási kötbérként. A Felek rögzítik, hogy nem köteles a Bérbeadó előzetes felszólítást küldeni, amennyiben a Bérlet szerződésszegése olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A félreértések elkerülése érdekében szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó azonnali hatályú felmondása esetén a jelen pontban foglalt meghíúsulási kötbér megfizetése nem mentesíti a Bérletet a szerződésszegéssel okozott károk megtérítése alól, a Bérbeadó jogosult ezen kártérítési igénye érvényesítésére.

Ha a Bérlet vagy a bérleményt vele együtt használó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérletet — a következményekre figyelmeztetéssel — a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

Ha a Bérlet a fizetésre megállapított időpontig a Bérleti díjat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérletet — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A Felek az azonnali hatályú felmondás jogát a másik félnek címzett írásbeli, indokolással ellátott nyilatkozat útján gyakorolhatják.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani abban az esetben is, amennyiben a másik féllel szemben jogerősen felszámolási/végrehajtási eljárás lefolytatását rendelik el, vagy egyéb igazolt okból (pl. adószám felfüggesztése, végelszámolási eljárás megindítása stb.) bizonytalanná válik a további teljesítés vagy az ellenértékének a megfizetése, továbbá a bérbeadó érvényesítheti a meghíúsulási kötbérre vonatkozó igényét.

A Bérló tulajdonában lévő dolgokat a Bérbeadó jogosult a bérleti díj, egyéb költségek megfizetéséig zálogként visszatartani, amely esetben a Bérló nem szállíthatja el a tulajdonát képező dolgokat.

25. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a Bérló köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.

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

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a bérlemény átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a Bérló arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt tartozás nem terheli. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat az ingatlan átadás-átvételéig fizeti, azzal, hogy a 24. pontban foglalt jogosulatlan használat esetén a Bérló használati díj fizetésére köteles.

27. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérló 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.

28. A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a Bérló részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.

29. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a Bérló által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

Minden értesítést vagy közlést a szerződést megkötő Felek egymás felé írásban kötelesek megtenni.

A Felek közötti jogviszony keretében akkor tekintendő megérkezettnek, illetve kézbesítettnek a nyilatkozat, értesítés, közlés, ha:

- az személyes kézbesítés útján történik: amikor a másik Fél aláírásával igazoltan átvette, vagy az átvételt igazolhatóan megtagadta;
- az postai úton történik: amikor azt a címzett Fél átvette; a postai úton megküldött felmondást vagy egyéb egyoldalú nyilatkozatot 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, a címzett ismeretlen, vagy a kézbesítés sikertelenségét igazoló egyéb jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni;
- az telefax útján történik: a visszaigazoló szelvény dátumával,

- az elektronikus úton történik: amikor a másik fél számára hozzáférhetővé válik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondási jog gyakorlására írásban, kizárólag tértivevényes postai küldemény útján kerülhet sor vagy személyes kézbesítés mellett.

A szerződő Felek kötelezik magukat, hogy a fenti nyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen pontban megadott kézbesítési címen a jelen bérleti szerződés megkötésétől kezdve a bérleti szerződés megszűnéséig folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel /képviselővel/, illetve az egyéb elérhetőségek biztosításáról.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a kapcsolattartóik személyében bekövetkező változásról haladéktalanul írásban tájékoztatják a másik felet. A tájékoztatás elmaradásából származó következményeket a tájékoztatást elmulasztó fél viseli. A kapcsolattartásra kijelölt személyekben és elérhetőségekben történt változás esetén a Szerződés módosítására nincs szükség.

Bérbeadó elérhetőségei:

1. Telefon: 06 30 115 8158; 06 30 611 2007; 06 30 409 1148
2. E-mail: evin@evin.hu illetve helyiseq@evin.hu
3. Kapcsolattartó neve: Helyiséggazdálkodási csoport – Ügyfélszolgálati Iroda

Bérlő elérhetőségei:

1. Telefon: +3620 552 7773
2. E-mail: boross.bence@oasis.hu
3. Kapcsolattartó neve: Boross Bence

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 per kezdeményezése megszakítja.

31. 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.
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. **Bérlő köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy az ingatlant kiüríti, és visszaadja azt Bérbeadó birtokába a bérleti szerződésben meghatározott állapotban, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.**

A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban vállalt kötelezettség teljesítésének határideje:

- Bérbeadó rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérlő általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;
- Bérlő rendkívüli felmondása esetén a felmondás Bérbeadó általi kézhezvételétől számított 3. (harmadik) nap;

- a Bérbeadó vagy a Bérló rendes felmondása esetén a felmondási idő leteltétől számított 3. (harmadik) nap
- közös megegyezés esetén a közös megegyezésben a jelen szerződés megszűnésének időpontjaként meghatározott naptól számított 3. (harmadik) nap.
- a határozott idő eltelte esetén – ellenkező, írásbeli megállapodás hiányában – a határozott idő leteltének napjától számított 3. (harmadik) nap

A Bérbeadó és a Bérló megállapodnak, hogy a Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésével a Bérló birtokláshoz és használathoz való jogosultsága a Bérlemény vonatkozásában megszűnik. Megszűntnek tekintik a Felek a bérleti szerződést a felmondás kézbesítésével is, a felmondási idő lejártának napján.

A Bérló közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatában tudomásul veszi, hogy a Bérlemény Bérló általi visszaadásakor Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásakor a Bérbeadó részére a Bérlemény összes kulcsát visszaadja. A Bérló köteles a bérleményt Bérbeadó részére a jelen szerződés megszűnésének napján tiszta, a jelen szerződés aláírása napján fennállt állapottal azonos állapotban – kivéve, ha Felek kifejezetten, előzetesen, írásban ettől eltérően állapodtak meg -, visszaadási jegyzőkönyv mindkét Fél általi aláírásával visszaszolgáltatni. A Felek rögzítik, hogy a bérlemény Bérbeadónak történő visszaadásával kapcsolatos valamennyi költsége a Bérlőt terheli, mely kapcsán a Bérbeadóval szemben semmilyen igény nem támasztható. A Bérló köteles a bérleményt bármilyen, a Bérlőhöz tartozó használó, személyzete, illetve ingóságai hátrahagyása nélkül visszaszolgáltatni.

A Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, ebben az esetben a további ott tartózkodás idejére köteles a késedelmes kiürítés és visszaadás napjaira a bérleti szerződésben, illetve a rendkívüli felmondásban meghatározott – a megszűnés időpontjában hatályos - használati díjat megfizetni Bérbeadó részére.

A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a Bérlőnek a bérleti szerződés alapján fennálló és esedékessé vált, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj és egyéb fizetési kötelezettségei, valamint az azok összege után járó késedelmi kamat erejéig a Bérló Bérlemény területén lévő vagyontárgyai vonatkozásában a Ptk. és a jelen bérleti szerződés alapján zálogjogot érvényesíthet.

A Felek rögzítik, hogy a Bérló köteles a bérleti díj fizetési kötelezettségének a vonatkozó számlán megjelölt fizetési határidőig eleget tenni, de legkésőbb a mindenkori tárgyhónap 15. (tizenötödik) napjáig.

34. Egyéb megállapodások:

A Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadónak jogában áll, hogy a jelen Bérleti Szerződés alapján fennálló jogait és kötelezettségeit más társaságra vagy egyéb harmadik személyre átruházza vagy a Bérlemény tulajdonjogát átruházza. Erről a Bérbeadó a Bérlőt köteles értesíteni.

A Felek megállapodnak, hogy a jelen Bérleti szerződésre vonatkozóan a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alkalmazását kizárják, a Bérlóval szemben a Bérlemény tulajdonjogának átruházását követően kizárólag az új tulajdonos köteles helytállni a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért.


A Felek megállapodnak, hogy a Bérló a jelen szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit, valamint a jelen szerződést harmadik személyre nem jogosult átruházni. A Bérbeadó a jelen szerződést bármikor jogosult átruházni a Bérló hozzájárulása nélkül is harmadik félre. A Bérbeadó a jelen szerződésből eredő jogait a Bérló hozzájárulása nélkül jogosult engedményezni.

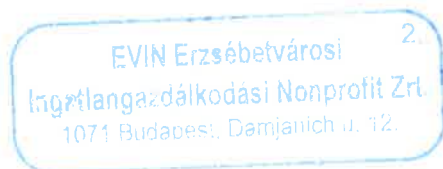
A Felek a jelen szerződés megkötéséből, érvényességéből és teljesítéséből eredő mindenfajta vitás kérdéseiket először megkísérlik békés úton rendezni. Abban az esetben, ha nem sikerül a Felek


között felmerült bármely vitás kérdés, nézeteltérés békés úton – az egyeztetés kezdeményezésétől számított 30 napon belül – történő rendezésére a bérbeadó székhelye szerinti illetékes bíróság jár el.

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

Budapest, 2023. augusztus 17.


Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros
Önkormányzata
képviseli: Niedermüller Péter, polgármester
képviselésében eljár:
Dr. Halmai Gyula EVIN Erzsébetvárosi
Ingatlankezelési Nonprofit Zrt.
Vezérigazgató
Bérbeadó




Oázis Kertészeti Kft.
képviselésében eljár:
Boross Bence
ügyvezető
Bérlő

OÁZIS Kertészeti® KFT
2092 Budakeszi, Bianka utca 6.
Adószám: 10741904-2-13
Szla. az.: 10102093-30662703-00000009
Levelezési cím: 1101 Bp., Kőbányai út 47.