

**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Amely létrejött egyrészről, a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BKM Nonprofit Zrt.)

| | |
|-------------------|--|
| Székhelye: | 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31. |
| Adószáma: | 10941362-2-44 |
| Cégjegyzék száma: | cg. 01-10-042582 |
| Képviselő: | Hidegh István biztonsági és infrastrukturális szolgáltatási igazgató és Szabó István számviteli és adózási főosztályvezető |

mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről,

Várad Emília– egyéni vállalkozó

| | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Székhelye: | 1225 Budapest, Angeli utca 44. |
| Nyilvántartási szám: | 4184265 |
| Statisztikai számjele | 57090588-4776-231-01 |
| Adószáma: | 57090588-2-43 |

mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**), [Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt, mint: „**Felek**”, külön-külön, mint: „**Fél**”] között az alulírott helyen és az aláírás napján -az alábbi feltételekkel.**Előzmények:**

Felek között 2013. május 16. napján kelt, 349/2013. szerződésszámú bérleti szerződés került írásba foglalásra.

A bérleti szerződés a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Budapest, XXII. kerület belterület 232688 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1225 Budapest XXII. ker. Romhányi József utca. "felülvizsgálat alatt" és 1225 BUDAPEST XXII. ker., Angeli utca 33. "felülvizsgálat alatt" szám alatt található „kivett temető” művelési ágú Angeli úti temető összesen 21 m² alapterületű helyiségére terjed ki.

Bérlő Bérbeadó irányában a nevének, illetve adószámának változását jelentette be, ezért Felek szóban megállapodtak abban, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel, 2024. január 01. napjával módosítják, amely módosításokat egységes szerkezetbe foglaltnak jelen dokumentumban foglalják írásba az alábbiak szerint. Jelen egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés a korábban a Felek között létrejött 349/2013. szerződésszámú bérleti szerződés helyébe lép. Felek a jogviszonyukra a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés tekintik irányadónak 2024. január 01. napjától.

1. A Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest, XXII. kerület belterület 232688 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1225 Budapest XXII. ker. Romhányi József utca. "felülvizsgálat alatt" és 1225 BUDAPEST XXII. ker., Angeli utca 33. "felülvizsgálat alatt" szám alatt található, „kivett temető” művelési ágú ingatlan, az Angeli úti temető köztemető (a továbbiakban ingatlan).
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérló pedig bérbe veszi — a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és korlátozás nélküli rendelkezési jogában álló – az 1. számú mellékletben megjelölt – összesen: 21 m² alapterületű hidegraktár helyiséget (a továbbiakban: helyiség) megismert és megtekintett állapotban.
3. A bérleti szerződést Felek 2024. január 01. napjától 10 éves határozott időre kötik.
4. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a helyiség jelenleg is a Bérló birtokában van. Felek a helyiség állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi. Bérló kijelenti, hogy a helyiség rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.
5. A Felek rögzítik, hogy a Bérló a helyiséget kizárólag virágárusításhoz szükséges raktár céljára használhatja.
6. Bérló a helyiséget kizárólag az 5. pontban meghatározott célra használhatja, egyéb módon nem hasznosíthatja, továbbá abban más tevékenységet — a Bérbeadó előzetes kifejezett írásos engedélye, hozzájárulása hiányában - még ideiglenesen sem jogosult folytatni.
7. Bérló nem jogosult a helyiséget megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe illetve harmadik személy használatába nem adhatja.
8. A 6. és 7. pontokban foglaltak megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
9. A Bérbeadó jogosult — a Bérló szükségtelen háborítása nélkül — a helyiség szerződészerű és rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére.
10. A Bérló kijelenti, hogy a tevékenysége jogszerű végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel rendelkezik. Bérló tevékenysége ellátása során is köteles a hatályos tevékenységre vonatkozó valamennyi jogszabályi, hatósági előírást betartani.
11. Bérló köteles a helyiség használata, valamint a tevékenysége folytatása során az alábbiakat betartani és az érdekkörébe tartó helyiséget használókkal is betartatni:
 - a) Bérló köteles a helyiség előtti aszfaltozott területen az akadálymentes közlekedést biztosítani a temető látogatók számára.
 - b) Bérló köteles a bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról saját költségén gondoskodni. Amennyiben Bérló a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
 - c) Bérló köteles a hatóságilag előírt és szükséges munka és tűzvédelmi stb. eszközöket felszerelni, azok karbantartásáról gondoskodni, a munka-, és tűzvédelmi szabályokat és az azok betartásával kapcsolatos Bérló feladatokat ellátni és betartatni.

12. A Bérelő reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása beszerzésének az elmulasztása, illetve a reklámhordozó jelen pontban foglalt rendelkezésektől eltérő elhelyezése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
13. Bérelő nem jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a helyiségben átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végrehajtani.
14. Bérelő köteles a helyiségben lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Az ennek elmulasztásából eredő felelősség és kár a Bérelőt terheli.
15. Bérelő köteles a helyiséggel kapcsolatos mindennemű műszaki probléma, illetve bármiféle rendkívüli esemény esetén a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, annak megoldásáról — a beavatkozást és hibaelhárítást megelőzően — köteles Bérbeadóval egyeztetni és az egyeztetésről írásos jegyzőkönyvet felvenni. Ennek késedelméből, elmulasztásából adódó károk a Bérelőt terhelik.
16. Bérbeadó szavatol azért, hogy a helyiség a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
17. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor — átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg — Bérelő jogosult és köteles az általa a helyiségbe vitt, tulajdonában álló dolgokat a helyiség állagséreleme nélkül elvinni, a helyiséget kiürített, átvételkori állapotban visszaadni a Bérbeadó birtokába, továbbá valamennyi hulladékot maradéktalanul elszállítani.
18. Felek a helyiség bérleti díját 378.000,- Ft + ÁFA /év, azaz háromszázhetvennyolcezer forint + ÁFA/év összegben (bérleti díj) állapítják meg. A díjfizetés a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXVII. törvény 58. § szerint kiállított számla alapján előre, minden év február 28. napjáig átutalással történik a Bérbeadó által kiállításra kerülő számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni a bérleti időszakot, amelyre az esedékes bérleti díjat követeli. A Bérelő a bérleti díj összegét évente előre, a számla kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki.
19. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2025. január 1-jei hatállyal — a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal a KSH által meghatározott infláció mértékével, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértéke szerint megemelni.
20. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.
21. Bérelő tekintettel arra, hogy közműveket nem kíván igénybe venni, ezért közüzemi költségfizetési kötelezettség nem terheli.
22. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő késedelmes fizetése esetén a Ptk. 6: 155.§ (1) bekezdésében megállapított mértékű, késedelmi kamatot köteles fizetni.

23. A bérleti díj akkor számít teljesítettnek — a késedelem számítása vonatkozásában is — amikor az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra került.
24. Szerződő felek rögzítik, hogy a helyiség használatával járó valamennyi kiadás, költség teljes egészében a Bérletet terheli.
25. Felek kijelentik, hogy Bérlet 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot, azaz 120 015,-Ft-ot (egyszázhuszezer-tizenöt forint) köteles jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírását követő 15 (tizenöt) napon belül átutalni Bérbeadónak - a jelen szerződés szerződésszámának közlemény rovatban történő feltüntetésével - a Bérbeadó K&H Banknál vezetett 10401093-49564956-57501033 számú fizetési számlájára, a jelen szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségei biztosítására.

A Felek kijelentik, hogy az óvadék (kaució) jogi természetével tisztában vannak. A kaució összegéből a Bérbeadó a Bérlettel szemben a jelen bérleti jogviszonyból fakadó valamennyi követelését közvetlenül is kielégítheti. A kaució összege nem része a bérleti díjnak, nem számítható be a bérleti díjba a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.

26. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a kaució — elszámolást követően — fennmaradó része a Bérletet illeti. Amennyiben a szerződés időtartama alatt, a kaucióból bármilyen jogcímen levonás történik a Bérbeadó részéről, a Bérlet köteles a kaució összegét 15 (tizenöt) napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni. Ennek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
27. Amennyiben Bérlet a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi — így különösen, de nem kizárólagosan a helyiségben a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül beruházásokat, átalakítást végez, albérletbe vagy harmadik személy használatába adja, nem a szerződés szerint illetve a rendeltetésének megfelelően használja —, Bérbeadó hibás teljesítési kötbér jogcímén a szerződésszegő magatartás fennállása alatt és annak megszüntetéséig, napi 10.000,- Ft összeg illeti meg.
28. Bérbeadó a szerződésben nevesített eseteken túl, az alábbi esetekben is jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani:
- Bérlet ellen jogerős csőd - felszámolási, - vagy kényszertörlési eljárást rendelnek el, Bérlet végelszámolását határozzák el.
 - Bérlet vagy a Bérlet érdekkörébe tartozó személyek a helyiséget, a helyiség előtti aszfaltozott területeket megrongálják vagy a szerződésben foglaltakkal, illetve a rendeltetésükkel ellentétesen használják.
29. Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződést — bármikor, indokolás nélkül — a másik Fél felé intézett írásbeli nyilatkozattal, 90 napos felmondási idővel megszüntethetik.
30. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően, a helyiséget nem a jelen szerződésben foglaltak szerint adja a Bérbeadó birtokába vissza, úgy a Bérlet a bérleti díj havi arányos része kétszeresének megfelelő mértékű hibás teljesítési kötbért köteles megfizetni, minden megkezdett hónap után a Bérbeadó részére.

31. A Felek megállapodnak abban is, hogy az arra jogosult Fél, az azonnali hatályú felmondási jogát akkor jogosult gyakorolni, amennyiben a másik Fél a neki címzett külön felszólításban jelzett jogkövetkezményekre való figyelmeztetés és a kitűzött, 8 (nyolc) napos póthatáridőn belül a kötelezettségét nem teljesíti.
32. A Felek a jelen szerződésben nevesített eseteken felül súlyos szerződésszegésnek tekintenek továbbá minden - írásbeli felszólítás ellenére jelen szerződés alapján fennálló, vagy a jogszabályokban előírt kötelezettség nem vagy késedelmes teljesítését.
33. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymás közötti kommunikációban elfogadják érvényes jognyilatkozatnak a másik Félnek a kapcsolattartó megjelölt elektronikus postafiókjára küldött nyilatkozatokat az alábbi kivételekkel: a Felek írásban tértivevényes postai küldeményben közlik egymással a kötbérfizetési kötelezettségre, a felszólításra, a beszámításra, beszámítási kifogásra, valamint a szerződés egyoldalú megszüntetésére vonatkozó jognyilatkozataikat. Kézbesítettnek kell tekinteni — a Fél által közölt — „nem kereste”, illetve „ismeretlen helyre költözött”, vagy „címezett ismeretlen” jelzéssel visszaérkezett postai küldeményeket, annak feladásától számított 15. napján.
34. Kapcsolattartók:

a) Bérbeadó részéről:

| | | |
|-----------------|--|--|
| név - beosztás: | | |
| telefon: | | |
| e-mail: | | |

b) Bérlő részéről:

| | | |
|-----------------|--|--|
| név - beosztás: | | |
| telefon: | | |
| e-mail: | | |

A Felek a postai úton megküldött küldeményeket egyidejűleg másolatban a másik fél jelen pontban meghatározott e-mail címére is kötelesek megküldeni.

35. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és Lakástv. rendelkezései az irányadóak.
36. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodást időszakosan (évente), illetve szükség szerint felülvizsgálják, az esetleges jogszabályi változásoknak, vagy a körülményeknek megfelelően aktualizálják.
37. Felek — a megállapodással és annak tartalmával kapcsolatos — minden vitás kérdést elsősorban békés úton, egyeztetéssel és együttműködésük keretében kívánják rendezni. Amennyiben a kialakult vita békés rendezése az egyeztetés során megghiúsul, úgy a Felek a jogvitájukat — a hatályos Polgári Perrendtartásról szóló törvénynek a vonatkozó pontjai alapján — bírósági eljárás keretében rendezik.

38. Szerződő fél tudomásul veszi, hogy Bérbeadó felett, Budapest Főváros Önkormányzata meghatározó befolyást gyakorol, így az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, ennek megfelelően a jelen szerződés adatait — ha annak jogszabályi feltételei fennállnak — köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.
39. A Bérbeadó az Info törvény és a GDPR előírásai szerint kezeli az adatokat, az ezzel kapcsolatos tájékoztató folyamatosan elérhető a www.btirt.hu internetes oldalon, továbbá papír alapon az adatkezelő székhelyén és a temetőirodáiban.
40. Felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt — az alulírott helyen és napon — jóváhagyólag és cégszerűen aláírják.
41. A megállapodás magyar nyelven, 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a Bérbeadó-, 1 (egy) példány a Bérítő példánya.

Mellékletek:

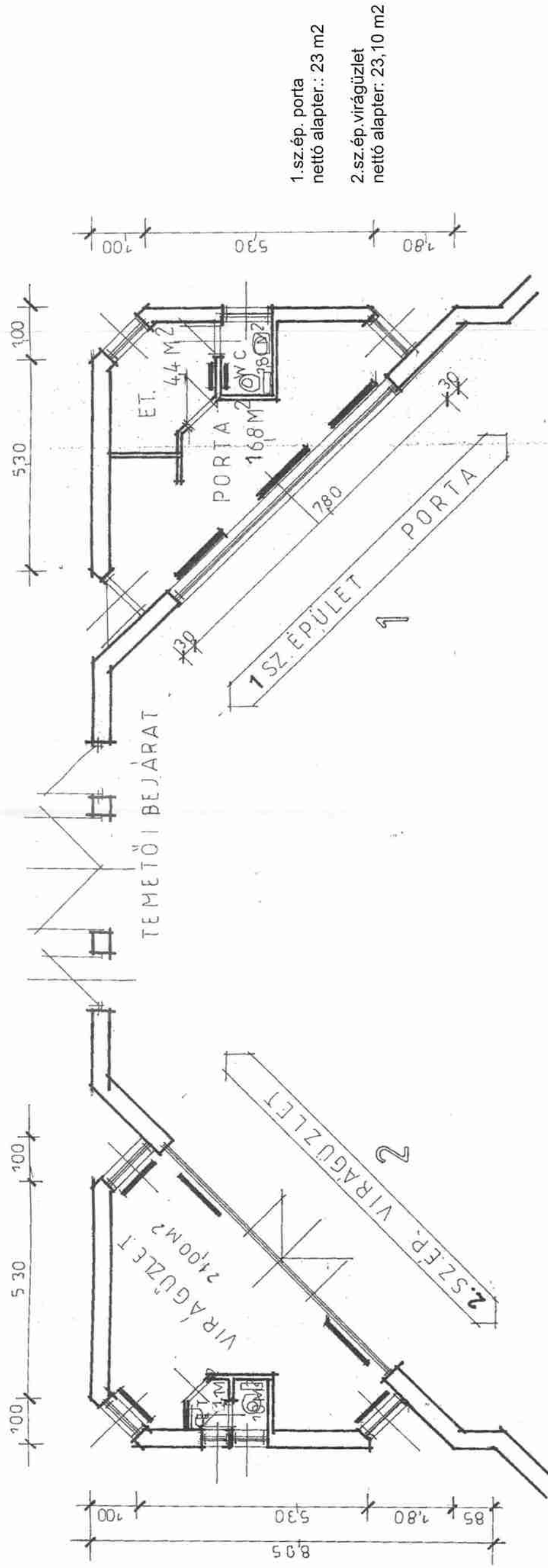
1. sz. melléklet: helyszínrajz
2. sz. melléklet: jegyzőkönyv a helyiség állapotáról

Budapest,2024.06.10...... Budapest,2024.06.12......

.....
Hidegh István biztonsági és infrastrukturális
szolgáltatási igazgató és Szabó István
számvetési és adózási főosztályvezető
BKM Nonprofit Zrt., mint **Bérbeadó**
részéről

.....
Váradi Emília egyéni vállalkozó,
mint **Bérítő** részéről

PORTA ÉS VIRÁGÜZLET ÉPÜLETE



1.sz.ép. porta
nettó alapter.: 23 m²

2.sz.ép.virágüzlet
nettó alapter.: 23,10 m²

Bp. XXII. kerület
Angeli úti temető

1-2. sz. épület

Handwritten signature or mark.

Jegyzőkönyv

Mely készült 2024. 04.17.-án az Angeli úti temető 2. sz. épület 21 m² helyiség (raktár) állapotfelmérése kapcsán.

Jelen vannak:

Bérbeadó BKM Nonprofit Zrt. részéről:

Helyszín: (az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, XXII. kerület belterület 232688 helyrajzi szám alatt bejegyzett), természetben a 1225 Budapest XXII. ker. Romhányi József utca. "felülvizsgálat alatt" és 1225 BUDAPEST XXII. ker., Angeli utca 33. "felülvizsgálat alatt" szám alatti ingatlanon lévő, 21 m² alapterületű raktár

Felek megállapítása:

Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan 2014. január 1-jén a birtokába került. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlanrész rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.

Bérlő kijelenti, hogy közművelés a helyiségben nem használ, a radiátor és a gázvezetékkel kapcsolatban észlelt cserelevegő ellenőrzését.