

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.)**
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.
cégjegyzékszám: 01-10-042582
adószám: 10941362-2-44
Képviseli(k): Hidegné Fehér Krisztina gazdasági igazgató és Hidegh István biztonsági és infrastrukturális szolgáltatási igazgató
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

cégnév: **HAPPY BUSZ Személyszállító, Gépjárműjavító és Alkatrészkereskedelmi Közkereseti Társaság (rövidített elnevezés: HAPPY BUSZ Kkt.)**
székhely: 1142 Budapest, Dorozsmai u 168.
cégjegyzékszám: 01 03 023949
adószám: 24426910-2-42
képviseli: Pophrisztov Vaszilev Jordan üzletvezetésre jogosult tag
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó tulajdonát képezi 347619/672346 tulajdoni hányadban a BUDAPEST XIV KER., belterület **29834/13 hrsz.** alatt felvett, természetben a 1142 Budapest, Tatai utca 85-95., valamint a Tahi utca 112/B. szám alatti kivett lakóház, garázs, raktár, egyéb épület, iroda megnevezésű mindösszesen 672.346 m² nagyságú ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

1.2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az ingatlan jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező rajzon megjelölt, a 1142 BUDAPEST XIV.KER. Komáromi út 6. szám mögötti 672 m² alapterületű burkolatlan földterület részét (a továbbiakban: Bérlemény). Bérlő kijelenti, hogy ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét, állapotát, közműellátottságát, megközelíthetőségét, a parkolási lehetőségeket és azt saját céljaira megfelelőnek tartja.

1.3. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény megközelítése a Budapest XIV. kerület, belterület 29860 hrsz.-ú ingatlanról biztosított a számára az ingatlan tulajdonosának () engedélye alapján. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény megközelíthetősége tekintetében a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény megközelítése a szomszédos ingatlanon keresztül kizárólag annak tulajdonosának engedélyén alapul, és annak fennmaradása a Bérlő felelősségi körébe tartozik. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó e tekintetben semmilyen felelősséget nem vállal, különösen nem az engedély visszavonásáért, korlátozásáért, illetve a megközelítés akadályoztatásáért.

1.4. Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások betartásával gépjármű (autóbusz) tárolás céljából veszi igénybe. A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzése saját költségén és saját kockázatára a Bérlő kötelezettsége. A Bérleményben más tevékenységet folytatni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

1.5. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés kizárólag 1. sz. mellékletét képező rajzon megjelölt ingatlanrész használatára jogosítja a Bérelőt. Az ingatlanok a Bérleményen kívül eső területei (különösen a kerítésen belüli földterület és épületek) nem képezik a bérleti jogviszony tárgyát, azok használatára a Bérelő nem jogosult. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen kívüli ingatlanrészek egy része rossz műszaki állapotban van, balesetveszélyes, illetve használatra nem alkalmas, ezért a Bérbeadó kifejezetten megtiltja azok bármilyen célú használatát.

A Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményen kívüli ingatlanrészeket nem használja, és köteles gondoskodni arról, hogy a vele bármilyen jogviszonyban álló személyek, így különösen a Bérelő ügyvezetője, annak családtagjai, alkalmazottai vagy bármilyen érdekkörében eső személyek sem használják, nem tartózkodnak ott.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelőhöz, illetve Bérelő képviselőjéhez köthető személyek a Bérleményen kívüli ingatlanrészeket használják, az ilyen használatból eredő minden kárért, balesetért, személyi sérülésért vagy bármely más hátrányos következményért kizárólag a Bérelő tartozik felelősséggel.

A Bérbeadó a Bérleményen kívüli ingatlanrészekben bekövetkező eseményekért, károkért, személyi sérülésekért, hatósági vagy harmadik személy általi igényekért semmilyen felelősséget nem vállal, különösen, ha azokat a Bérelőhöz kapcsolódó személyek okozták vagy szenvedték el. A Bérelő köteles a Bérbeadót minden ilyen igény, eljárás vagy kár megtérítése alól mentesíteni.

2. A bérleti szerződés időtartama

2.1. Jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírást követően a későbbi aláírás időpontjában jön létre érvényesen és lép hatályba 5 (azaz öt) évig tartó határozott időre.

Ha a határozott időtartam leteltét követően a Bérelő a Bérleményt tovább használja, akkor a Felek kifejezett írásbeli megállapodása hiányában a jelen bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.

3. Bérleti díj, költségek és biztosíték

3.1. A Felek a Bérlemény után fizetendő bérleti díjat 162,- Ft + ÁFA / m² / hónap összegben állapítják meg, így a havi bérleti díjat 108.864,- Ft + ÁFA, azaz száznyolcezer-nyolcszázhatvannégy forint + ÁFA (bérleti díj) összegben határozzák meg a Felek által a 2. számú mellékletet képező minta szerint kitöltött és aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített naptól kezdődően.

3.2. A díjfizetés a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. § szerint kiállított számla alapján előre, 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 havonta előre, a számla keltétől számított 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik.

3.3. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2026. január 1. napjával — a Bérelőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal a KSH által meghatározott infláció mértékével, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértéke szerint megemelni. Az infláció mértékével megemelt bérleti díj minden év január 1. napjától hatályos.

3.4. A Bérbeadó által kiállított számlának meg kell felelnie a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

3.5. A Bérelő késedelmes fizetése esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:155 §-a szerinti (a továbbiakban: Ptk.) késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.

3.6. A bérleti díj nem foglalja magába a Bérlemény közüzemi díjait és egyéb költségeit (így elektromos áram, földgáz, víz- és csatornadíj). Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményre vonatkozóan nincs közmuhszolgáltatási szerződés kötve. Bérelő kijelenti, hogy a Bérleményre vonatkozóan a szükséges közüzemi bekötéseket kiépíti és a közüzemi szerződéseket a saját nevére megkötö, illetve a közüzemi díjakat közvetlenül a közmuhszolgáltató felé megfizeti. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérelő a közmuhszolgáltatási szerződéseket a saját nevére megkötse.

3.7. A Bérelő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi azt is, hogy a Bérlemény tekintetében a jelen jogviszony fennállása alatt az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi önkormányzat által megállapított és a Bérbeadóra kivetett telekadó Bérleményre vetített arányos részét, a Bérbeadó erről kiállított számlája ellenében köteles a Bérbeadó számára a bérleti időszak alatt minden adóévben – első alkalommal 2026. évben - maradéktalanul megtéríteni. Az adó megfizetése a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. § (1a) bekezdés a) pontja szerint a tárgyév május havi bérleti díj számlával egyidejűleg kiállított számla alapján, átutalással történik a Bérbeadó által kiállításra kerülő számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni az adóévet, amelyre vonatkozóan az esedékes adót követeli. A Bérelő az adó összegét a tárgyi adóévre vonatkozóan, a számla keltétől számított 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik. Az adóról kiállított számla mellékletét képezi a Bérbeadónak a számlát részletező tájékoztató levele.

3.8. Bérelő köteles a jelen szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő biztosítékot, azaz 414.772,- Ft-ot, azaz négyszáztizennégyezer-hétszázhetvenkettő forintot megfizetni Bérbeadónak óvadék jogcímén (kaució), - a jelen szerződés szerződésszámának közlemény rovatban történő feltüntetésével - a Bérbeadó K&H Banknál vezetett 10401093-49564956-57501033 számú számlájára, a jelen szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségei biztosítására. A biztosíték után kamat nem illeti meg a Bérelőt. A biztosíték a jelen szerződés megszűnése esetén visszajár, azonban a Bérbeadó jogosult abból a szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül kielégíteni. A biztosíték (óvadék) összegének fenti okból történő csökkenése esetén a Bérelő köteles azt a Bérelő felhívására 8 napon belül az eredeti összegre kiegészíteni. Amennyiben Bérelő a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

4. Kijelentések és szavatosságvállalások

4.1. A Bérelő kijelenti, hogy

- a) az Európai Unió valamely tagállamának, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes valamely államnak a hatályos szabályai szerint alapított és működő vállalkozás, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen szerződés teljesítését akadályozná,
- b) a jelen szerződés teljesítésére, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,
- c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy a Bérbeadó felhívására 3 napon belül átad egy 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
- d) a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben,
- e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja.

- f) képviselőjében a jelen szerződést arra jogosult és kötelezően felhatalmazott személy(ek) írja(írják) alá.

4.2. A Bérbeadó a jelen szerződés hatálya alatt bármikor jogosult a jelen pont szerinti feltételek fennállását – közvetlenül vagy megbízottjai útján – ellenőrizni, s amennyiben ezen ellenőrzés alapján azt állapítja meg, hogy a feltételek vagy azok egy része nem áll fenn, és ezen feltételeket, vagy azok egy részét nem állítja helyre a Bérbeadó a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 5 (öt) napon belül, úgy a Bérbeadó jogosult választása szerint jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani [ide nem értve az a) pont szerinti csőd eljárás esetét]. A Bérbeadó ilyen esetben köteles a Bérbeadó kárait és költségeit megtéríteni.

5. Felek jogai és kötelezettségei

Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény birtokba adásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételére kerül sor, amelyben rögzítik a birtokbaadással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket, amely jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi.

5.1. A Bérbeadó és a Bérbeadó köteles a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és egymást kölcsönösen tájékoztatni.

5.2. A Felek kötelesek egymást minden, a szerződés teljesítése szempontjából jelentős tényről és körülményről kellő időben értesíteni, így különösen, ha a tények vagy körülmények a teljesítés idejére, minőségére kihatása lehet, és az erre vonatkozó akadályközlést a másik fél felé haladéktalanul megtenni. Az értesítésnek ki kell térnie az előidéző okokra, azok megszüntetésének módjára, a kedvezőtlen hatások várható mértékére és mérséklésének módjára. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél felelősséggel tartozik.

5.3. Bármely vita esetén a Felek kötelezettsége annak bizonyítása, hogy a rá vonatkozó tájékoztatási, nyilatkozatadási kötelezettségének, határidőben, teljes körre kiterjedően eleget tett.

5.4. Felek kötelesek a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a szerződés érvényessége alatt tudomásukra jutott, nyilvánosságra még nem hozott, a Felek gazdasági tevékenységével kapcsolatos bármilyen információt üzleti titokként bizalmasan kezelni. Az adott fél a fentiekben említett információkat harmadik félnek csak az információ jogosult előzetes írásbeli engedélye alapján adhat át, illetve hozhat nyilvánosságra, kivéve a törvényi előírások szerinti hatósági adatszolgáltatásokat.

5.5. Felek tudomásul veszik, hogy Bérbeadó kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő közszolgáltató, ezért az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, így a jelen szerződés adatait – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.

6. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

6.1. A Bérbeadó a Bérleményt köteles a Bérbeadónak átadni. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény jelen szerződés egész időtartama alatt a szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérbeadót a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

6.2. A Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérleti díj és a költségek erejéig (ideértve a Bérlemény késedelmes visszaadásának esetét is) a Bérbeadónak a Bérlemény területén található vagyontárgyain. A zálogjog nem terjed ki a területen található, nem Bérbeadó tulajdonát képező vagyontárgyakra. A Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

6.3. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérló szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti, Bérlőtől a közüzemi számlák kapcsán a tartozásmentesség igazolása érdekében a legutolsó számlák vagy nullás igazolás bemutatását kérheti Bérló az ellenőrzést túrni köteles; ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

6.4. Bérbeadó nem tartozik felelősséggel: - a Bérló alkalmazottai, üzletfelei, ügyfelei és a Bérló érdekkörébe tartozó egyéb személyek által okozott, valamint a Bérleménybe hozott tárgyakra keletkezett károkért.

7. A Bérló jogai és kötelezettségei

7.1. Bérló jogosult a Bérlemény kizárólagos használatára a jelen bérleti szerződés hatálya alatt. A Bérló köteles a Bérleményt a rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni. Amennyiben a Bérló a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést.

7.2. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt nem jogosult saját székhelyként a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, azonban telephelyként való bejegyzéshez Bérbeadó a hozzájárulását adja.

7.3. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül Bérló közjegyző előtt kiköltözési nyilatkozatot tesz, melynek egy eredeti példányát átadja a jelen szerződésben rögzített Bérbeadói kapcsolattartó részére. A kiköltözési nyilatkozat költséget Bérló köteles megfizetni. Amennyiben a Bérló a fenti 30 napos határidőn belül nem adja át a kiköltözési nyilatkozat 1 eredeti példányát Bérbeadó részére, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

7.4. Bérló köteles a Bérlemény állagát megóvni. A Bérló felelős a Bérlemény használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért, és köteles az ehhez szükséges eszközöket a bérleményben saját költségén felszereltetni, különös tekintettel a környezetvédelmi és tűzvédelmi előírásokra.

7.5. Ha a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérló magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti. Bérló köteles gondoskodni arról, hogy az 1.3. pontban rögzített megközelítés során a szomszédos ingatlanon semmilyen kár, rongálás vagy egyéb jogsértés ne történjen. Amennyiben ilyen kár keletkezik, a Bérló köteles azt saját költségén haladéktalanul megtéríteni, és a Bérbeadót minden harmadik személy által ezzel összefüggésben érvényesített igény alól mentesíteni.

7.6. Bérló nem jogosult a Bérleményt megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe, illetve harmadik személy használatába nem adhatja.

7.7. 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.

7.8. Bérló a Bérlemény külső felületén a tevékenységéhez szükséges reklámhordozót - amennyiben ez az épület homlokzatába illő és a városképet más módon sem zavarja - a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén is csak a vonatkozó jogszabályi előírásoknak eleget téve helyezhet el. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve a hatósági engedélyek 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.

7.9. A Bérlo köteles a Bérbeadó értesíteni, ha a Bérleményt károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadó terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.

7.10. A Bérlo felelősséggel tartozik tevékenységének környezetre gyakorolt hatásaiért. Tevékenységét a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, a környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével kell végeznie.

7.11. A Bérlo a környezetet veszélyeztető vagy károsító tevékenysége esetén köteles azonnal befejezni, és saját költségén köteles gondoskodni a tevékenysége által bekövetkezett környezetkárosodás megszüntetéséről, a károsodott környezet helyreállításáról.

7.12. A Bérlo köteles a Bérlemény területén a Bérbeadó biztonságvédelmi követelményeit betartani, melyről Bérbeadó köteles Bérlo-t előzetesen részletesen tájékoztatni.

7.13. A Bérleményben lévő összes, akár a Bérbeadó, akár a Bérlo tulajdonát képező ingóságok, valamint a Bérleményben tartózkodó személyek biztosítása a Bérlo felelősségi körébe tartozik és ezek költségeit is Bérlo köteles viselni. Bérlo a szerződés teljes időtartamára köteles a Bérleményre és az abban lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre, és ott tartózkodó személyekre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Bérlo a biztosítási kötvény másolatát jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megküldeni Bérbeadó részére. A biztosítási kötvény jelen szerződés mellékletét képezi anélkül is, hogy az nem kerül fizikailag csatolásra. A fenti kötelezettség nem teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül, ezáltal azonnali hatályú felmondásra adhat okot.

7.14. Bérlo a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján, Bérloi költségviselés mellett a bérleményben átalakítást és a rendszeres és rendeltetésszerű használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkákat végezhet.

7.15. A bérleti szerződés megszűntével a Bérleményen elvégzett bármely beruházás, átalakítás, felújítás térítés nélkül kerül a Bérbeadó tulajdonába. A térítés nélküli átadás után az átadás napján hatályos jogszabályok alapján az adófizetési kötelezettség – különösen az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség – a Bérlo-t terheli. Bérlo a bérleményen végzett beruházási, átalakítási és felújítási munkáival kapcsolatosan sem a bérleti szerződés hatálya alatt, sem annak bármely okból történő megszűnése esetén semmilyen jogcímen Bérbeadóval szemben tulajdonjogi igényt nem támaszthat, ezzel a Felek a Bérlo részéről felmerülő tulajdonjogi igényt kizárják. Bérlo - az erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – a Munkák ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt, azt Bérbeadótól nem igényelheti.

7.16. A jogszabályokban előírt munka- és tűzvédelmi oktatási kötelezettségeknek megfelelést, valamint a biztonságvédelmi előírások betartását a Bérbeadó biztonságvédelmi szervezete ellenőrzi. Bérlo a használat időtartama alatt köteles betartani a vonatkozó munka, tűz- és környezetvédelmi előírásokat. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a munka-, tűz- és környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott kötelezettségének súlyos és ismételt megszegése a szerződéstől történő elállást, vagy a szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezheti.

7.17. Bérlo a Bérleményben nem tárolhat olyan tárgyakat, amelyek a személyi- és vagyonbiztonságot, illetve az ott tárolt egyéb tárgyakat veszélyeztetik, így különösen, de nem kizárólagosan robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagokat, tűzveszélyes folyadékot, továbbá robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagokat, illetve ilyen anyagokat tartalmazó edényeket. Csak olyan anyag, tárgy tárolható a Bérleményben és olyan mennyiségben és módon, hogy azok környezetükre tűz- illetőleg robbanásveszélyt nem jelentenek.

7.18. Felek rögzítik, hogy Bérlo a Bérlemény területén gumibroncsot, illetve bármilyen egyéb veszélyes vagy nem veszélyes hulladékot nem tárolhat.

7.19. Bérbeadó nem köteles vizsgálni a Bérelő által a Bérleményben elhelyezett ingóságokat. A jelen szerződésben rögzített feltételek megszegéséből eredő következmények és károk teljes egészében a Bérelőt terhelik, a szerződésszegésből eredő esetleges károk vonatkozásában Bérbeadót felelősség semmilyen jogcímen nem terheli.

7.20. Bérelő az engedélyhez kötött áruk/ingóságok tárolásához szükséges hatósági bejelentést saját költségén köteles megtenni, továbbá rendelkeznie kell minden, az ingóságok birtoklásához és tárolásához szükséges jóváhagyással, engedéllyel, jogosítvánnyal vagy bármilyen egyéb felhatalmazással. A Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik a Bérelő által tárolt ingóságokkal kapcsolatosan.

7.21. Bérelő a Bérlemény területén kizárólag a helyi (kerületi) építési szabályoknak megfelelő ideiglenes felépítményt - beleértve a konténert, konténerházat - jogosult elhelyezni, melynek felépítése és elbontása nem hatósági engedély köteles.

7.22. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó és a MÁV Pályaműködtetési Zrt (Vagyonkezelő) között létrejött használati megállapodás alapján a Vagyonkezelő a vasútüzemhez szükséges területeket, eszközöket bármely időpontban korlátozás nélkül - a nap 24 órájában, az év valamennyi napján - megközelítheti és használhatja. Bérelő köteles a Vagyonkezelő munkatársainak a fentiekben rögzített módon folyamatosan biztosítani a belépést, átjárást a Bérlemény területén.

8. A bérleti szerződés felmondása, megszűnése

8.1. Jelen bérleti szerződés megszűnik:

- a) rendes felmondással;
- b) azonnali hatályú felmondással;
- c) közös megegyezéssel
- d) határozott idő lejártával.

8.2. Rendes felmondás: Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést bármelyik fél jogosult indoklás nélkül rendes felmondással 180 napos határidővel felmondani a másik Félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával.

8.3. A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a Bérelő a szerződésben vállalt bármely kötelezettségét súlyosan megszegi. Ilyennek minősül különösen, de nem kizárólagosan

- a) ha a Bérelő bérleti díjat, az áthárított telekadót a jelen szerződésben foglalt fizetési határidőre nem fizeti meg, és a fizetési kötelezettségének két, egymást legalább harminc nappal követő felszólításra sem tesz eleget, illetve a közüzemi szolgáltató által kiállított számla összegét az abban foglalt fizetési határidőre nem fizeti meg, és a fizetési kötelezettségének két, egymást legalább harminc nappal követő felszólításra sem tesz eleget,
- b) a Bérleményt nem rendeltetésszerűen, szerződésszerűen használja,
- c) ha Bérelő a biztosítási kötvényt nem küldi meg Bérbeadó részére;
- d) jogosulatlanul albérletbe vagy harmadik személy használatába adja,
- e) ha a Bérelő a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyeket nem szerzi be, és az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül sem tudja Bérbeadó részére igazolni az engedélyek meglétét,
- f) kiköltözési nyilatkozat átadásának elmulasztása esetén;
- g) óvadék megfizetésének elmulasztása esetén;
- e) engedély nélküli átalakításokat, beruházásokat végez a Bérleményen,
- f) amennyiben Bérelő a jelen szerződésben vagy jogszabályban tiltott ingóságokat helyez el Bérlemény területén

8.4. Bérbeadó a fentiekkel összefüggésben felmerült teljes kára megtérítésére jogosult.

8.5. Amennyiben a Bérbeadó az azonnali hatályú felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség (ideértve a bánatpénz fizetési kötelezettséget is) nem terheli, illetve a Bérló erre tekintettel semmilyen igényrel nem élhet a Bérbeadóval szemben.

8.6. Bérlít a bérleti díjfizetési, közüzemi és egyéb díjfizetési kötelezettség a Bérlemény visszaadásának napjáig terheli, a Bérlemény utáni adófizetési kötelezettség kivételével a 3.7. pontban foglaltak szerint.

8.7. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén csereterületre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

8.8. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérló köteles a Bérleményt előre egyeztetett időpontban a Bérbeadó birtokába visszaadni, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette - a 7.14. pontban foglalt munkák kivételével. Ennek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a Bérló egyidejű értesítése mellett birtokba lépni. Felek nem tekintik a szokásos és gondos használat során fellépő állapotromlást jelen pont megsértésének.

8.9. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérló az elállási vagy felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nem terheli, illetve a Felek erre tekintettel semmilyen igényrel nem élhetnek egymással szemben.

9. Kapcsolattartás

9.1. A Felek jelen szerződéssel kapcsolatosan egymáshoz intézett értesítései, felszólításai, nyilatkozatai jelen szerződés eltérő rendelkezése hiányában vagy ellenkező írásbeli közlésig akkor tekinthetők teljesítettnek, amennyiben azt a másik félnek az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján:

A Bérbeadó esetében:

1. szerződéssel kapcsolatos ügyekben:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

2. ingatlangazdálkodással kapcsolatos ügyekben:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

A Bérló esetében:

Név: Pophrisztov Vaszelev Jordan

Cím: 1142 Budapest, Dorozsmai utca 168

Telefon:

E-mail:

Felek kijelentik, hogy a kapcsolattartók személyes adatait a szerződésből fakadó kötelezettségek gördülékeny biztosítása, a zavartalan és gyors kapcsolatfelvétel és kommunikáció érdekében, a

szerződéskötés jogalapján adták meg. A szerződés teljesítése során a Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az Európai Unió általános adatvédelmi rendeletének (GDPR) megfelelően kezelik a tudomásukra jutott személyes adatokat, azokat csak a szerződés teljesüléséhez szükséges, a teljesítésigazolás mértékéig és a jogszabályi kötelezettség teljesítéséig tárolják, valamint tudomásul veszik, hogy a személyes adatok tekintetében az érintett fél kérésére az adatot utólag törlik. Felek vállalják, hogy a személyes adatok kezelése során az érintett személyek esetén az esetleges adatvédelmi incidenst a tudomásszerzést követő 24 órán belül igazolható módon a másik Fél tudomására hozzák.

9.2. Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

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

10. Korrupcióellenes klauzula

10.1. A Felek kötelesek működésük során a hatályos jogszabályok szerint eljárni és céljuk, hogy a korrupcióellenes, a tisztességes piaci magatartást szabályozó, versenyjogi, valamint fogyasztóvédelmi szabályoknak, továbbá az üzleti etika általánosan elfogadott szabályainak megfeleljenek, a jelen szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járnak el.

10.2. A Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a szerződés feltételeinek kialakítását és a szerződésen alapuló vagy annak teljesítése során tanúsított bármely üzleti vagy egyéb magatartást sem közvetlenül, sem közvetetten nem befolyásolta és befolyásolja a Felek, a Felek képviselője, megbízottja vagy velük bármilyen módon és formában kapcsolatban álló harmadik személyek részére történő értékkel bíró dolog átadása vagy átadásának ígérete, valamint bármilyen anyagi vagy személyes előny nyújtása vagy annak ígérete.

10.3. A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén a Bérbeadó és a Bérelő választása szerint jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani vagy attól elállni és alkalmazhatja a jelen szerződés szerinti jogkövetkezményeket.

11. Záró rendelkezések

11.1. A Felek nem felelnek a jelen szerződés szerinti kötelezettségük teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a jelen szerződés teljesítését, illetőleg a szolgáltatás igénybevételét. Ilyen körülmény lehet különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi vészhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés.

Felek rögzítik, hogy vis maiorra történő hivatkozáskor az okokat kellő részletességgel kell megjelölni, és az okoknak világosnak, valósnak és okszerűnek kell lenniük. Felek a vis maiorral kapcsolatos eljárásra az akadályközlés szabályait alkalmazzák.

11.2. A jelen szerződéssel a Felek között azonos tárgyban történt bármilyen esetleges korábbi, a jelen szerződéssel ellentétes kommunikáció, egyetértés, megegyezés vagy szerződés hatályát veszti.

11.3. Felek jogviszonyára – ideértve a szerződés érvényességére, valamint a szerződéses kikötések, nyilatkozatok, megállapodások és kötelezettségek kérdését is – a magyar jog az irányadó. A teljesítéssel összefüggő bármely feladat ellátásának nyelve a magyar nyelv. A jelen

szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

11.4. A Felek kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék. Ennek érdekében – amennyiben azt az eset összes körülményei egyébként nem zárják ki, vagy az egyébként a Felektől nem várható el – értesítik a másik felet a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos kifogásaikról, megjelölve annak ténybeli és jogi alapját és egyben egyeztetést kezdeményeznek, megjelölve annak javasolt időpontját. Az egyeztető tárgyalásokat a Felek által közösen megállapított időpontban, azonban legfeljebb 7 munkanapon belül meg kell kezdeni. Az egyeztetést kezdeményező fél abban az esetben jogosult a jogvita rendezése érdekében a további lépéseket megtenni, amennyiben az egyeztető tárgyaláson a másik fél nem vesz részt, vagy nem kíván részt venni, illetve amennyiben a tárgyalások 3 munkanapon belül nem vezetnek eredményre.

Felek a járásbíróóság hatáskörébe tartozó vitás ügyeik rendezésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét

11.5. Jelen szerződés kizárólag a Felek közös megegyezése alapján, írásban módosítható, kivéve, ha jelen szerződés ettől eltérően rendelkezik.

11.6. Felek a jelen szerződésben megnevezett személyek (így különösen, de nem kizárólagosan a kapcsolattartók, a teljesítésigazolók) és elérhetőségek változásának/változtatásának jogát fenntartják azzal, hogy az ilyen változásról a változást követő 10 munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

A Felek kijelentik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.

11.7. Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelenné, vagy hatálytalanná válna, az a többi rendelkezés, illetve a szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenné, vagy hatálytalanná vált rendelkezés nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg

Jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) a Bérbeadót és 2 (kettő) példány a Bérletet illeti meg.

A Felek a jelen szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben jóváhagyólag írják alá.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérlemény alaprajza
2. sz. melléklet: Birtokbaadási jegyzőkönyv

Budapest, 2025. év 10 hó 16 nap

Budapest, 2025. év 10 hó 16 nap

Hidegné Fehér Krisztina
gazdasági igazgató és
Hidegh István biztonsági és infrastrukturális
szolgáltatási igazgató
BKM Nonprofit Zrt.
Bérbeadó

Pophrisztov Vaszilev Jordan
üzletvezetésre jogosult tag
HAPPY BUSZ Kkt.
HAPPYBUSZ KKT.
1142 Budapest,
Dorozsmai u. 168.
A.sz.: 24426910-2-42





Terület mérete: 672 m²

Megközelíthetősége: 1142 Budapest, Komáromi út 6. szám felől

Birtokbaadási jegyzőkönyv

MINTA

Készült: 1142 Budapest XIV.ker ... szám alatti ingatlanon, 2025.
napján

Tárgy: ... szám alatti ... m2 nagyságú terület és/... m2 alapterületű raktár és/műhely
és/iroda/irodaház és/egyéb felépítmény átadás-átvétele

Jelen vannak:

Bérbeadó, BKM Nonprofit Zrt. részéről (átadó): ...

Bérlő, ... részéről (átvevő):...

A BKM Nonprofit Zrt. (székhely:1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.,)(cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44) között, a ... szám alatti ... m2 nagyságú terület és/... m2 alapterületű raktár és/műhely és/iroda/irodaház és/egyéb felépítmény (a továbbiakban: Bérlemény) bérbevételére vonatkozóan 2025. napján bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti szerződés) került megkötésre.

A BKM Nonprofit Zrt., mint Bérbeadó az Ingatlanrészt a mai napon átadja.

A Bérleti szerződés 3.1. pontja szerint a bérleti díjfizetési kötelezettség kezdőnapja jelen birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzített nap, azaz ...

A megjelentek a Bérlemény használhatóságával, állapotával kapcsolatosan a következőket állapítják meg:

Felek rögzítik, hogy a Bérlemény szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak.

.....
.....

A ... szám alatti ... m2 nagyságú területet és/... m2 alapterületű raktárat és/műhelyet és/irodát/irodaházat és/egyéb felépítményt a mai napon az átadó az átvevőnek átadja, az átvevő az átadótól átveszi.

A felek megjegyzései:

Budapest, 2025.

.....
BKM Nonprofit Zrt.
átadó

.....
...
átvevő