

123/5/2018

2032/60/2018

Ingtalan bérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről

a Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság

Rövidített elnevezés: FŐKERT Nonprofit Zrt.
Székhelye: 1073 Budapest, Dob utca 90.
Cégjegyzékszám: Cg.01-10-042452
Adószám: 10903894-2-42
Számlavezető pénzügyintézet: Budapest Bank Zrt.
Számlasszáma: 10102093-05222003-00000006
Képviselő: Szabó József vezérigazgató, mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről

a Podmaniczky-Vigyázó Kastély Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített elnevezés: Podmaniczky-Vigyázó Kastély Kft.
Székhelye: 1171 Budapest, Toldi Miklós utca 54.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-909709
Adószám: 14566084-2-42
Számlavezető pénzügyintézet: CIB Bank Zrt.
Számlasszáma: 10700615-48231206-51100005
Képviselő: Fehérné Kovács Erzsébet ügyvezető, mint Bérelő (továbbiakban: Bérelő)

(Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: Felek) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények

A Bérbeadó nyilvános pályázati eljárást indított a „**FŐKERT Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 326 m² fészter-raktárhelyiségek bérbeadása**” tárgyban, amely eljárás nyertese a Podmaniczky-Vigyázó Kastély Kft. Bérelő lett.

1. A szerződés tárgya és időbeli hatálya

- 1.1. Jelen szerződés megkötésekor a Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, használatra alkalmas 042802/3 hrsz-on nyilvántartott, természetben a 1106 Budapest, Keresztúri út 130. alatt található összesen 326 m², azaz Háromszázhuszonhat négyzetméter alapterületű épületrész - a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező helyszínrajzon meghatározott 1. sz. - ingatlan (továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan).
- 1.2. Bérbeadó a Bérleményt a jelen bérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 3 (három) munkanapon belül átadja a Bérelő részére. Bérelő köteles a Bérleményt átvenni. Az átadás-átvételtől a Szerződő Felek Birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, amely a jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi, és amelynek tartozéka a bérleményi leltár.



FKZ00170522

- 1.3. Bérő kijelenti, hogy a helyiséget kizárólagosan „vendéglátóipari háttérbázis kiépítése” céljára kívánja használni. A Bérlemény eltérő használata a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és az illetékes hatóságok részéről esetleg szükséges engedélyek alapján történhet.
- 1.4. Jelen bérleti szerződés 2018. január 30. napján lép hatályba és azt a Felek 5+5 év határozott időre hozzák létre.

2. A bérleti díj

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményért fizetendő **bérleti díj 118.990 Ft + 32.127 Ft ÁFA/hó**, mindösszesen bruttó 151.117 Ft/hó, azaz havi bruttó Egyszázötvenegyezer-egyszáztizenhét Forint.
- 2.2. A Bérő a bérleti díjat havonta, a tárgy hó 15. napjáig tartozik megfizetni a Bérbeadó részére számla alapján átutalással a Bérbeadó szerződésben megjelölt számlájára. A Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt, a vonatkozó bérleti díjat évente a Bérbeadó emelheti a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan megállapított inflációs ráta mértékének megfelelően.
- 2.3. A jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség nem teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult azonnali beszedési megbízás érvényesítésére.

3. Az óvadék

- 3.1. A Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés létrejöttével egy időben Bérő bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetésére köteles – Bérbeadónak a fent megjelölt bankszámlaszámára történő utalással. A bérleti díj emelésével jogosult a Bérbeadó az óvadék összegének kiegészítését kérni a Bérőtől.
- 3.2. Az óvadék közvetlen kielégítési biztosítékot nyújt a Bérbeadó számára a jelen szerződésben meghatározott, a Bérőt terhelő kötelezettségek nem, illetőleg nem megfelelő teljesítésének esetére. Az óvadékgigény érvényesítése mellett a Bérbeadó jogosult egyéb felmerülő kárának érvényesítésére.
- 3.3. Az óvadékról a Bérbeadó nem állít ki számlát, az a szerződés alapján fizetendő. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a fenti esetek kivételével az óvadék Bérő számára visszajár. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet.
- 3.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérő nem tesz eleget jelen szerződésen alapuló valamely kötelezettségének, úgy a Bérbeadó jogosult egyszeri figyelmeztetés után az óvadék összegéből kielégítést nyerni, illetve az óvadék összegének bármely okból történő csökkenése esetén a Bérbeadó 15 napos határidő letelte után jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Amennyiben az óvadék összegéből bármilyen jogcímen levonás történik a bérbeadó részéről, a bérő köteles az óvadék összegét 15 napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni.

4. Kötbér

- 4.1. Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján külön felszólítás nélkül köteles a Bérleményt elhagyni, illetve az általa használt Bérleményt kiürítve, takarítva átadni. Ezen kötelezettségének nem teljesítése esetén a Bérlemény Bérbeadóknak történő átadásának napjáig a Bérló köteles Bérbeadó részére napi 10.000,- Ft, azaz napi Tízezer Forint kötbért fizetni.

5. A Felek jogai és kötelezettségei

- 5.1. A Bérló fizeti meg a Bérleménnyel összefüggő közüzemi díjakat: az elfogyasztott mennyiséget és az alapidíjakat. Az elektromos áram és vízfogyasztás az almérők leolvasása alapján kerülnek kiszámlázásra, a mindenkori közműdíjak szerint. A Bérbeadó havonta utólag közüzemenként számlát bocsát ki a Bérló részére, melyet a Bérló köteles annak kézhezvételét követően nyolc napon belül megfizetni a Bérbeadó bankszámlájára.
- 5.2. A fizetési kötelezettségek késedelmes, illetőleg nem teljesítése esetén a Bérló a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti késedelmi kamat fizetésére köteles. A Bérbeadó a fizetési kötelezettségek (bérleti díj és Bérlőt terhelő egyéb költségek) késedelmes, illetőleg nem teljesítését követően a maradéktalan teljesítésig érvényesíti zálogjogát a Polgári törvénykönyvben szabályozottak szerint.
- 5.3. A Bérló a Bérleményt jogosult raktározás illetve műhely céljára használni azzal a kitételrel, hogy a Bérleménnyel, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos bármely engedély, hozzájárulás megszerzése kizárólag a Bérlőt terheli, az ezek esetleges elmaradásából vagy sikertelenségéből eredő funkciókorlátozás a Bérló érdekkörébe esik, egyúttal ilyen esetben a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik, az nem biztosít rendkívüli felmondásra lehetőséget, ezen esetben a Bérló kizárólag a rendes felmondás jogát gyakorolhatja. A Bérlemény használatára a Bérló és Bérló által nyújtott szolgáltatást igénybevevők munkanapokon 6:00-20:00 óráig jogosultak.
- 5.4. A fenti időtartamtól eltérő használat bérloői igény esetén a Bérló a Bérbeadó vagy megbízottja előzetes írásbeli hozzájárulását köteles megkérni. A Bérló a Bérlemény használatán túlmenően jogosult a Bérbeadó telephelyén belül a jelen bérleti szerződés hatálya alá tartozó Bérlemény használatához szükséges közlekedési útvonalak használatára, a telephely belső forgalmi rendjének betartása mellett.
- 5.5. A Bérló köteles a bérlet tartalma alatt a helyiséget rendeltetésszerűen használni. A Bérló a szerződésben foglalt tevékenységet csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása olyan szerződésszegésnek minősült, amely alapján a bérbeadó jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

5.6. A Felek rögzítik, hogy az alábbi esetekben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges:

- az Ingatlant érintő bérleti jog bármely módon történő megosztásához, átruházásához;
- az Ingatlan albérletbe adásához;
- a jelen szerződés megkötésekor meghatározott tevékenység folytatásától jelentősen eltérő tevékenység folytatásához
- az Ingatlanon történő értéknövelő beruházások, felújítások végrehajtásához;
- közműcsatlakozások átépítéséhez, mérőórák átírásához.
- reklámhordozó Ingatlanon /Ingatlanban történő elhelyezéséhez

5.7. A Felek rögzítik, hogy a Bérő által benyújtott a Bérbeadó által írásbeli módon jóváhagyott tételes költségvetés és terv, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának mellékletét képezi. Amennyiben a szerződés megszűnik, akkor Bérő vállalja az eredeti állapot visszaállítását, s ezzel kapcsolatban Bérbeadó felé követeléssel nem élhet. A Felek rögzítik, hogy a Bérő által benyújtott és Bérbeadó által írásbeli módon jóváhagyott tételes költségvetés és terv, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának mellékletét képezi.

5.8. A Bérlemény karbantartása a Bérő feladata. A karbantartás, takarítás, javítás költségei a Bérőt terhelik. A Bérő saját költségén gondoskodik a bérleménnyel összefüggésben keletkező hulladék szakszerű és biztonságos tárolásáról (Bérleményen belül), kezeléséről és heti elszállításáról. Amennyiben Bérő a hulladék elszállításáról nem gondoskodik, azt Bérbeadó elszállíttatja, és annak a költségét Bérőre áthárítja.

5.9. A Bérő köteles a Bérleménnyel, illetőleg az ott folytatott tevékenységével kapcsolatos tűzrendészeti, balesetvédelmi, környezet- és munkavédelmi továbbá egészségügyi előírások saját költségén történő maradéktalan betartására.

5.10. A Bérbeadó a Bérő tevékenységével összefüggő károkért, a Bérleménybe bevitt eszközökért felelősséget nem vállal. A Bérő köteles tevékenységére felelősségbiztosítást kötni a Bérbeadónak és a harmadik félnek okozott károkra. A Bérő vállalja a Bérbeadónál működő ISO 9001, ISO 14001 minőségirányítási és az EMAS környezetvédelmi rendszerhez történő alkalmazkodást. Bérő vállalja, hogy az épületrész és a kerítés közötti szabadterület tisztántartásáról gondoskodik. A Bérő kijelenti, hogy megismerte a Bérbeadónál működő ISO 9001, ISO 14001 minőségirányítási és az EMAS környezetvédelmi rendszert és annak alkalmazását magára nézve kötelezőnek ismeri el.

5.11. A Bérő halálával/jogutód nélküli megszűnésével a bérleti jogviszony megszűnik, az esetlegesen fennálló tartozásokat a Bérbeadó érvényesíti.

6. A szerződés megszüntetése és módosítása

6.1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére mondhatja fel.

- 6.2. Rendkívüli felmondás esetén a Bérő csere helyiségre és anyagi kártérítésre nem tarthat igényt.
- 6.3. Bérbeadó kiköti, hogy a szerződés azonnali hatállyal, egyoldalúan is felmondhatja, ha a Bérő a szerződésben vállalt kötelezettségének egyszeri írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget, vagy nem tartja be a bérleti szerződés lényeges rendelkezéseit (bérleti díj, óvadék, közüzemi díjak és Bérő által fizetendő egyéb költségek határidőre történő meg nem fizetése, engedély nélküli albérletbeadás, vagy a használat átengedése stb.).
- 6.4. A Felek megállapodnak, hogy - a 2. pont kivételével - a jelen szerződés csak közös megegyezéssel, írásban módosítható.

7. Kapcsolattartás

- 7.1. A Bérbeadót jelen szerződés tekintetében kapcsolattartóként képviseli:

A Bérőt jelen szerződés tekintetében képviseli:

- 7.2. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a 7.1. pontban megjelöltek személyében, adataiban, elérhetőségében változás állna be, úgy erről kötelesek egymást a változástól számított 15 napon belül írásban, tértivevényes levél formájában értesíteni. A Felek a változásról szóló értesítést a jelen szerződéssel együtt, ahhoz csatolva kezelik.

8. Egyéb rendelkezések

- 8.1. A Felek törekednek arra, hogy a szerződéssel kapcsolatban közöttük felmerülő vitás kérdéseket vagy nézeteltéréseket bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék tárgyalások útján.
- 8.2. A jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség nem teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult azonnali beszedési megbízás érvényesítésére.
- 8.3. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) továbbá a jelen szerződésben tárgyára vonatkozó egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

- 8.4. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az óvadék teljes összegének Bérbeadó bankszámláján történő rendelkezésre állása.
- 8.5. Jelen szerződés 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a Bérlőt és 2 (kettő) példány a Bérbeadót illeti.
- 8.6. Jelen szerződést a Bérbeadó és a Bérlő, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írta alá. A szerződés mindkét fél cégszerű aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

1. sz. melléklet: Helyszínrajz
2. sz. melléklet: Ingatlan birtokbaadási jegyzőkönyv

Budapest, 2018. 01.23.

Budapest, 2018. 01.24.

Podmaniczky-Vigyázó Kastély Kft.
1171 Bp., Toldi M. u. 52.
A/Hs. szám: 14566084-2-42

.....
Fehérné Kovács Erzsébet
ügyvezető
Podmaniczky-Vigyázó Kastély Kft.
bérlő

.....
Szabó József
vezérigazgató
FŐKERT Nonprofit Zrt.
bérbeadó

Helyszínrajz a „Főkert - fészter-raktár_Keresztúri út 130 - helyszínrajz” pályázati felhíváshoz



Ingatlan birtokbaadási jegyzőkönyv

Készült: 2018. hó napján a
 (cégnév, cím) sz. alatt található
 hivatalos helyiségében

Jelen vannak:¹

FŐKERT Nonprofit Zrt. átadó részéről

 (név, beosztás, elérhetőség)

..... **átvevő részéről**

 (név, beosztás, elérhetőség)

Tárgy: szám alatt található
 helyrajzi számú megnevezésű
 ingatlan birtokba adása

A jelenlévők rögzítik, hogy az ingatlan közmű mérői az alábbi mérőállásokkal kerülnek átadásra:

Megnevezés	Mérőállás	Gyári szám
Elektromos mérőóra kWh
Vízóra m ³

Bérlemény az alábbi leltári tárgyakkal² kerül átadásra (leltári szám, megnevezés):

.....

¹ Több jelenlévő esetén a sorok bővíthetők.

² Több leltári tárgy esetén a sorok bővíthetők.

Az **Átvevő** az ingatlannal kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

A bérleményt a szerződésben meghatározott állapotban átvettem, hiányosságokat nem tapasztaltam.

.....
.....
.....

Az **Átadó** az ingatlannal kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

A bérleményt a szerződésben meghatározott állapotban átvevő részére mai napon átadtam.

.....
.....
.....

K. m. f.

.....
..... (név) (név)
..... (beosztás) (beosztás)
..... (cégnév) átvevő részéről (cégnév) átadó részéről