

1608/116/2019
21087/1088/2019

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.
Számlaszám: 10102093-05222003-00000006
Képviselő: Szabó József vezérigazgató, mint Bérbeadó (továbbiakban:
Bérbeadó),

másrészről a PONTOONKA Group Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés: **PONTOONKA Group Kft.**
Székhelye: 1051 Budapest, Arany János utca 9.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-295742
Adószám: 25909470-2-41
Számlavezető pénzügyintézet: Raiffeisen Bank Rt. Oktogon (1066 Budapest, Teréz krt. 12.)
Számlaszám: 12010659-01594755-00100001
Képviselő: Kovács Zsófia Éva 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. 1529/31142
tulajdoni hányadában lévő 1122 Budapest, Városmajor utca 71. szám alatti ingatlan
bérbeadása**” tárgyban, amely eljárás nyertese Pontoonka Group Kft. (1051 Budapest, Arany
János utca 9.), 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 1529/31142 tulajdoni hányadában lévő, használatra alkalmas budapesti
6835/13 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1122 Budapest, Városmajor
utca 71. szám alatt található, összesen 1.529 m² telekterületen álló 248 m² alapterületű
felépítménnyel rendelkező - a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező
helyszínrajzon meghatározott - ingatlant (továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan).
- 1.2. Bérbeadó a Bérleményt 2019. szeptember 01. napján a Felek által előre egyeztetett
időpontban átadja a Bérelő részére azzal, hogy ezen időpont előtt Bérbeadó engedélyét
követően Bérelő a terület felmérése céljából bemehet. 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.



- 1.3. Bérlo kijelenti, hogy a helyiséget kizárólagosan „Vendéglátó egység és kerthelyiség” célra 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 mindkét Fél által történő aláírás napján lép hatályba és azt a Felek 10 (tíz) év határozott időre hozzák létre.

2. A bérleti díj

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményért fizetendő bérleti díj 2019. szeptember 1. napi kezdő hatállyal négyzetméterenként 1.581 Ft + ÁFA / hó, összesen **392.000 Ft + ÁFA / hó**, azaz mindösszesen Háromszázkilencvenkettőezer Forint + ÁFA / hó.
- 2.2. A Bérlo a bérleti díjat havonta, a tárgy hó 8. 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 Bérlo 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 Bérlotól.
- 3.2. Az óvadék közvetlen kielégítési biztosítékot nyújt a Bérbeadó számára a jelen szerződésben meghatározott, a Bérlot 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 Bérlo számára visszajár. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet.
- 3.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlo 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 Bérlo köteles az óvadék összegét 15 napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni.

4. Kötbér

Bérlő 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 Bérbeadónak történő átadásának napjáig a Bérlő köteles Bérbeadó részére napi 10.000,- Ft, azaz napi Tízezer Forint kötbért fizetni.

5. A Felek jogai és kötelezettségei

5.1. A Bérlő fizeti meg a Bérleménnyel összefüggő közüzemi díjakat: az elfogyasztott mennyiséget és az alapdíjakat. Az elektromos áram és vízfogyasztás az almérők leolvasása alapján kerülnek kiszámlázásra, a mindenkori közműdíjak szerint. A Bérbeadó havonta utólag közüzemenként számlát bocsát ki a Bérlő részére, melyet a Bérlő köteles annak kézhezvételét követően nyolc napon belül megfizetni a Bérbeadó bankszámlájára.

5.2. A fizetési kötelezettségek késedelmes, illetőleg nem teljesítése esetén a Bérlő 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 Bérlő a Bérleményt jogosult **„Vendéglátó egység és kerthelyiség”** céljára használni azzal a kitéttel, hogy a Bérleménnyel, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos bármely engedély, hozzájárulás megszerzése kizárólag a Bérlőt terheli, az ezek esetleges elmaradásából vagy sikertelenségéből eredő funkciókorlátozás a Bérlő érdekkörébe esik, egyúttal ilyen esetben a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik, az nem biztosít rendkívüli felmondásra lehetőséget, ezen esetben a Bérlő kizárólag a rendes felmondás jogát gyakorolhatja.

5.4. A fenti időtartamtól eltérő használat bérlői igény esetén a Bérlő a Bérbeadó vagy megbízottja előzetes írásbeli hozzájárulását köteles megkérni.

A Bérlő 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 Bérlő köteles a bérlet tartalma alatt a helyiséget rendeltetésszerűen használni. A Bérlő 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 Bérítő által benyújtott a Bérbeadó által írásbeli módon jóváhagyott tételes költségvetés és terv, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának mellékletét képezi. Amennyiben a szerződés megszűnik, akkor Bérítő vállalja az eredeti állapot visszaállítását, s ezzel kapcsolatban Bérbeadó felé követeléssel nem élhet. A Felek rögzítik, hogy a Bérítő 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 Bérítő feladata. A karbantartás, takarítás, javítás költségei a Bérítőt terhelik. A Bérítő saját költségén gondoskodik a bérleménnyel összefüggésben keletkező hulladék szakszerű és biztonságos tárolásáról (Bérleményen belül), kezeléséről és heti elszállításáról. Amennyiben Bérítő a hulladék elszállításáról nem gondoskodik, azt Bérbeadó elszállíttatja, és annak a költségét Bérítőre áthárítja.

5.9. A Bérítő 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 Bérítő tevékenységével összefüggő károkért, a Bérleménybe bevitt eszközökért felelősséget nem vállal. A Bérítő köteles tevékenységére felelősségbiztosítást kötni a Bérbeadónak és a harmadik félnek okozott károkra. A Bérítő vállalja a Bérbeadónál működő ISO 9001, ISO 14001 minőségirányítási és az EMAS környezetvédelmi rendszerhez történő alkalmazkodást. Bérítő vállalja, hogy az épületrész és a kerítés közötti szabadterület tisztántartásáról gondoskodik. A Bérítő 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 Bérítő 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 szerződést 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 beruházás, 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 szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) továbbá a jelen szerződés tárgyára vonatkozó egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

8.4. Jelen szerződés 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a Bérlet és 2 (kettő) példány a Bérbeadót illeti.

8.5. Jelen szerződést a Bérbeadó és a Bérlet, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írta alá.

1. sz. melléklet: Helyszínrajz

2. sz. melléklet: Ingatlan birtokbaadási jegyzőkönyv

Budapest, 2019. 07.15.

Budapest, 2019. 07.15.

.....
Kovács Zsófia Éva
ügyvezető
PONTOONKA Group Kft.
Bérlet

.....
Szabó József
vezérigazgató
FŐKERT Nonprofit Zrt.
Bérbeadó

Ingatlan birtokbaadási jegyzőkönyv

Készült: 2019. 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: A FŐKERT Nonprofit Zrt. 1529/31142 tulajdoni hányadában lévő 1122 Budapest, Városmajor utca 71. szám alatt található 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

