

1026/5/2021

2039/312/2021.

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

I. számú módosítása egységes szerkezetbe foglalva

Amely létrejött egyrészről a

Fővárosi Kertészeti Zártkörűen Működő Nonprofit Részvénytársaság

Rövidített elnevezése: Főkert Nonprofit Zrt.

Székhelye: 1073 Budapest, Dob utca 90.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-042452

Adószám: 10903894-2-42

Számlavezető pénzügyintézet: K&H Bank Zrt.

Számlaszám: 10400205-00032717-00000000;

Képviselő neve és tisztsége: Zakar András vezérigazgató

Számlázási/levelezési cím: 1073 Budapest, Dob u. 90.

mint Bérbeadó: (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről az

UNIVERSAL EVENT Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített elnevezés: UNIVERSAL EVENT Kft.

Székhelye: 1038 Budapest, Dúne utca 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-283426

Adószám: 25581452-2-41

Számlavezető pénzügyintézet: MKB BANK Zrt.

Számlaszám: 10300002-10662715-49020018

Képviselő neve és tisztsége: Kiss Barnabás Zoltán ügyvezető

Számlázási/levelezési cím: 1038 Budapest, Dúne utca 10.;

mint Bérliő: (továbbiakban: Bérliő)

(Bérbeadó és Bérliő továbbiakban együttesen: Felek) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

Előzmények

A Bérbeadó nyilvános pályázati eljárást indított a „*FŐKERT Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 326 m² raktárhelyiség bérbeadása*” tárgyban, amely eljárás nyertese az UNIVERSAL EVENT Kft. Bérliő lett.

Felek 2019. december 19. napjától öt évig tartó határozott időre szóló bérleti szerződést (továbbiakban: „Szerződés”) kötöttek a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlan vonatkozásában.

Bérbeadó levelével tájékoztatta Bérliőt, hogy a 327/2013. (XI.05.) számú BVH IG határozattal kiadott bérbeadási szabályzatban (továbbiakban: „Szabályzat”) foglaltakra tekintettel a bérleti díj módosítása vált szükségessé.

A fenti előzményekre tekintettel a Felek a közöttük létrejött Szerződést kívánják módosítani és egységes szerkezetbe foglalni.



1. A szerződés tárgya és időbeli hatálya

- 1.1. Jelen szerződés megkötésekor a Bérbeadó bérbe adja, a Bérő 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. - ingatlant (továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan).
- 1.2. Bérbeadó a Bérleményt a jelen bérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 3 (három) munkanapon belül átadja a Bérő részére. Bérő köteles a Bérleményt átvenni. Az átadás-átvételtől a Szerződő Felek Birtokbaadási jegyzőkönyvet **vettek fel**, amely a **Felek között 2019. 12. 19. napján létrejött** bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi, és amelynek tartozéka a bérleményi leltár.
- 1.3. Bérő kijelenti, hogy a helyiséget kizárólagosan raktározás célra kívánja használni. A Bérlemény eltérő használata a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és az illetékes hatóságok részéről esetleg szükséges engedélyek alapján történhet.
- 1.4. **A bérleti időszak kezdő időpontja: 2019. december 19. napja.**
Felek a bérleti jogviszonyt 5 év határozott időre hozzák létre, mely 5 évvel automatikusan meghosszabbodik, amennyiben a Felek másként nem rendelkeznek.

2. A bérleti díj

- 2.1. **Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményért fizetendő bérleti díj 2021. március 01. napjától nettó 236.220, - Ft + ÁFA /hó, azaz mindösszesen bruttó 300.000, - Ft/hó.**
- 2.2. **Bérbeadó 2022. április 1. napján, 2022. január 1. napjára visszamenő hatállyal a bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta mértéke alapján megemeli, Bérő külön beleegyezése és erre vonatkozó külön szerződésmódosítás nélkül, a Bérő előzetes írásbeli értesítésével.**
- 2.3. A Bérő a bérleti díjat havonta, a tárgy hó 15. napjáig tartozik megfizetni a Bérbeadó részére számla alapján átutalással a Bérbeadó szerződésben megjelölt számlájára.
- 2.4. A jelen szerződésben meghatározott fizetési kötelezettség nem teljesítése esetén a Bérbeadó jogosult azonnali beszedési megbízás érvényesítésére.

3. Az óvadék

- 3.1. 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 Bérló számára visszajár. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet.
- 3.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló 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 Bérló köteles az óvadék összegét 15 napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni.
- Bérló köteles az óvadék összegét 2021. március 31. napjáig az új bérleti díj díjnak megfelelően kiegészíteni, azaz köteles összesen 420.000,- Ft összeget Bérbeadónak átutalni és ezt Bérbeadónak hitelt érdemlően igazolni átutalási bizonylat megküldésével.***

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 Bérbeadónak 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 15 (tizenöt) 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 Bérlót terhelő egyéb költségek) késedelmes, illetőleg nem teljesítését követően a maradéktalan teljesítésig érvényesíti zálogjogát a Polgári törvénykönyvben szabályozottak szerint.
- 5.3. Bérló a Bérleményt jogosult használni azzal a kitételrel, hogy a Bérleménnyel, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos bármely engedély, hozzájárulás megszerzése kizárólag a Bérlót 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 0:00-24:00 óráig jogosultak.
- 5.4. 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.

Bérlő Bérbeadói engedély nélkül az Ingatlanon beruházást nem végezhet a rendszeres és rendeltetésszerű használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével. A Bérlemény bérletéért fizetett ellenszolgáltatás összegébe a Bérlő által a Bérleményen végrehajtott értéknövelő beruházások összege legfeljebb 50%-os mértékben számítható be a feleknek az adott értéknövelő beruházás elvégzését megelőzően megkötött, erre vonatkozó írásos megállapodása esetén, melyet Bérbeadó szabadon mérlegelhet. A Bérlő által végzett értéknövelő építési beruházás elvégzése nem eredményezheti a Bérbeadónak a Kbt.-ben meghatározott építési beruházás lefolytatására vonatkozó közbeszerzési eljárás lefolytatása és közbeszerzési szerződés nyilvános odaítélése alóli kötelezettsége alóli mentesülést.

- 5.5. 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.
- 5.6. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő által benyújtott a Bérbeadó által írásbeli módon jóváhagyott tételes költségvetés és terv, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának mellékletét képezi. Amennyiben a szerződés megszűnik, akkor Bérlő vállalja az eredeti állapot visszaállítását, s ezzel kapcsolatban Bérbeadó felé követeléssel nem élhet. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő által benyújtott és Bérbeadó által írásbeli módon jóváhagyott tételes költségvetés és terv, a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásának mellékletét képezi.
- 5.7. A Bérlemény karbantartása a Bérlő feladata. A karbantartás, takarítás, javítás költségei a Bérlőt terhelik. A Bérlő saját költségén gondoskodik a bérleménnyel összefüggésben keletkező hulladék szakszerű és biztonságos tárolásáról (Bérleményen belül), kezeléséről és heti elszállításáról. Amennyiben Bérlő a hulladék elszállításáról nem gondoskodik, azt Bérbeadó elszállíttatja, és annak a költségét Bérlőre áthárítja.
- 5.8. A Bérlő köteles a Bérleménnyel, illetőleg az ott folytatott tevékenységével kapcsolatos tűzrendészed, balesetvédelmi, környezet- és munkavédelmi továbbá egészségügyi előírások saját költségén történő maradéktalan betartására.
- 5.9. A Bérbeadó a Bérlő tevékenységével összefüggő károkért, a Bérleménybe bevitt eszközökért felelősséget nem vállal. A Bérlő köteles tevékenységére felelősségbiztosítást kötni a Bérbeadónak és a harmadik félnek okozott károkra. Bérlő vállalja, hogy az épületrész és a kerítés közötti szabadterület tisztántartásáról gondoskodik. A Bérlő kijelenti, hogy megismerte a Bérbeadónál működő ISO 9001, ISO 14001 minőségirányítási és az EMAS környezetvédelmi rendszert és annak alkalmazását magára nézve kötelezőnek ismeri el.

5.10. A Bérló 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 Bérló csere helyiségre és anyagi kártérítésre nem tarthat igényt.

6.3. Bérbeadó kiköti, hogy a szerződés azonnali hatállyal, egyoldalúan is felmondhatja, ha a Bérló 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 Bérló 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:

Név:

Levelezési cím:

Telefon:

E-mail:

A Bérlőt jelen szerződés tekintetében képviseli:

Név: Kiss Barnabás

Levelezési cím: 1038 Budapest, Dúne utca 10.

Telefon: +36 30 555 0033

E-mail: barna.unievent@gmail.com

7.2. 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. 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. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról **szóló** 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a jelen szerződésben tárgyára vonatkozó egyéb vonatkozó rendelkezései az irányadók.
- 8.4. A Felek rögzítik, hogy **a közöttük 2019. 12. 19. napján létrejött** szerződés hatályba lépésének feltétele az óvadék teljes összegének Bérbeadó bankszámláján történő rendelkezésre állása.
- 8.5. **Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó felett Budapest Főváros Önkormányzata közvetetten meghatározó befolyást gyakorol, így 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.**
- 8.6. **Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés mindkettőjük általi cégszerű aláírásával egyidejűleg lép hatályba, de Bérlőt 2021. március 01. napjától terheli a jelen szerződés 2.1. pontjában foglaltak szerint meghatározott nettó 236.220, - Ft + ÁFA /hó, azaz mindösszesen bruttó 300.000, - Ft/hó bérleti díj megfizetési kötelezettsége.**
- 8.7. **Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásának napján Bérlő birtokban van.**
- 8.8. **Bérlő jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.**
- 8.9. **Jelen szerződés 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a Bérlőt és 2 (kettő) példány a Bérbeadót illeti.**

A Szerződő Felek a jelen szerződést annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint az akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot kellő felhatalmazás birtokában jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2021. március „.....”

Budapest, 2021. március „19.....”

UNIVERSAL EVENT KFT.
1038 Budapest, Dóne u. 10
Adószám: 25581452-2-41
Bsz.sz: 10300002-10682715-49020000

FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Bérlő
UNIVERSAL EVENT Kft.
képviselőjében eljár:
Kiss Barnabás Zoltán ügyvezető

Bérbeadó
FŐKERT Nonprofit Zrt.
képviselőjében eljár:
Zakar András vezérigazgató