

Ingatlan 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: K&H Bank Zrt.
 Számlaszám: 10400205-00032717-00000000
 Képviselő neve és tisztsége: Zakar András vezérigazgató,
 Számlázási/levelezési cím: 1073 Budapest, Dob utca 90.
 mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről a **Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
 Rövidített elnevezés: Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zrt.
 Székhelye: 1033 Budapest Hajógyári sziget 23796/58 hrsz.
 Cégjegyzékszám: 01-10-049598
 Adószám: 26189905-2-44
 Számlavezető pénzügyintézet: OTP Bank Nyrt.
 Számlaszám: 11763031-28757045-00000000
 Képviselő neve és tisztsége: Kádár Tamás cégvezető,
 Számlázási/levelezési cím: 1033 Budapest, hajógyári sziget 23796/58 hrsz.,
 mint Bérelő (továbbiakban: Bérelő)

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

Előzmények

A Bérbeadó nyilvános pályázati eljárást indított a „**a FŐKERT Nonprofit Zrt. 1033 Budapest, Hajógyári sziget 23769/20 helyrajzi szám alatti telephelyén 3 db (összesen bruttó 95 m²) irodahelyiség bérbeadása**” tárgyban, amely eljárás nyertese **Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zártkörűen Működő Részvénytársaság, 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 Budapest, belterület 23769/20 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben az 1033 Budapest, Hajógyári szigeten található felépítményben összesen bruttó 95 m², azaz bruttó Kilencvenöt négyzetméter alapterületű 3 db - a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező alaprajzon meghatározott - irodahelyiséget (továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan).



FKZ00205624

- 1.2. Bérbeadó a Bérleményt a jelen bérleti szerződés hatályba lépésének napjától számított 3 (három) munkanapon belül átadja a Bérlő részére. Bérlő 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. Bérlő kijelenti, hogy a helyiségeket kizárólagosan iroda 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 az aláírás napján lép hatályba és azt Felek 5 + 5 év határozott időre hozzák létre, azzal, hogy 5 évvel akkor hosszabbítható meg a szerződés, amennyiben Felek a bérleti díjban meg tudnak állapodni

2. A bérleti díj

- 2.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményért fizetendő bérleti díj:
300 000 Ft + 81 000 Ft ÁFA/hó, mindösszesen bruttó 381 000 Ft/hó, azaz havi bruttó Háromszáznyolcvanegyezer forint.
- 2.2. A Bérlő a bérleti díjat havonta, a tárgyhó 15. napjáig tartozik megfizetni a Bérbeadó részére számla alapján átutalással a Bérbeadó számlán megjelölt számlájára. A Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt, a vonatkozó bérleti díjat évente a Bérbeadó emeli a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a Bérlő külön beleegyezése és erre vonatkozó külön szerződésmódosítás nélkül.

3. Az óvadék

- 3.1. A Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés aláírásával egy időben Bérlő bruttó 3 havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetésére köteles a Bérbeadó fent megjelölt bankszámlaszámára történő utalással. A bérleti díj összegét érintő módosítás esetén az óvadék összegét a módosított díj mértékének megfelelő összegre kell kiegészíteni.
- 3.2. Az óvadék közvetlen kielégítési biztosítékot nyújt a Bérbeadó számára a jelen szerződésben meghatározott, a Bérlőt terhelő kötelezettségek nem, illetőleg nem megfelelő teljesítésének esetére. Az óvadékigény 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 Bérlő számára visszajár. Az óvadék után a Bérbeadó kamatot nem fizet.

3.4. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérelő 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 Bérelő köteles az óvadék összegét 15 napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni.

4. Kötbér

4.1. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján külön felszólítás nélkül köteles a Bérleményt elhagyni, illetve az általa használt Bérleményt kiürítve, takarítva Bérbeadó részére visszaadni. Ezen kötelezettségének nem teljesítése esetén a Bérlemény Bérbeadónak történő átadásának napjáig a Bérelő köteles Bérbeadó részére napi 30.000,- Ft, azaz napi harmincezer Forint kötbért fizetni.

5. A Felek jogai és kötelezettségei

5.1. A Bérelő fizeti meg a Bérleménnyel összefüggő közüzemi díjakat: az elfogyasztott mennyiséget és az alapidőket. Az elektromos áramfogyasztás az almérők leolvasása alapján kerül kiszámlázásra, a mindenkori közműdíjak szerint. A Bérbeadó havonta utólag közüzemenként számlát bocsát ki a Bérelő részére, melyet a Bérelő köteles annak kézhezvételét követően 15 (tizenöt) napon belül megfizetni a Bérbeadó bankszámlájára.

5.2. A Bérlemény üzemeltetési átalányköltsége 10.000 Ft + ÁFA/ hó, mely a közös helyiségek takarításának, közüzemi fogyasztásának, kommunális hulladékszállításának és a riasztórendszer üzemeltetésének költségeit foglalja magában.

A Bérelő a fentiekén túlmenően a téves riasztásokból eredő költségeket, valamint minden olyan költséget köteles megfizetni, amely a Bérlemény nem rendeltetésszerű használatából adódik.

5.3. A fizetési kötelezettségek késedelmes, illetőleg nem teljesítése esetén a Bérelő 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.

5.4. A Bérelő a Bérleményt jogosult 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 Bérelő érdekkörébe esik, egyúttal ilyen esetben a Bérbeadó felelősséggel nem tartozik, az nem biztosít rendkívüli felmondásra lehetőséget, ezen esetben a Bérelő kizárólag a rendes felmondás jogát gyakorolhatja.

A Bérlemény használatára a Bérelő és Bérelő által nyújtott szolgáltatást igénybevevők minden nap 0:00-24:00 óráig jogosultak.

5.5. A Bérő köteles a bérlet tartalma alatt a helyiségeket rendeltetésszerűen használni. A Bérő a szerződésben foglalt tevékenységet csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg. Ennek elmulasztása olyan szerződésszegésnek minősül, 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 beruházások, felújítások végrehajtásához;
- közműcsatlakozások átépítéséhez, mérőórák átírásához;
- reklámhordozó Ingatlanon / Ingatlanban történő elhelyezéséhez.

A Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása és külön megállapodás nélkül a Bérleményben átalakítást és beruházást nem végezhet.

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 helyiségek bérletéért fizetett ellenszolgáltatás összegébe a Bérő 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 Bérő 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.

5.7. A Bérlemény karbantartása és állagmegóvása a Bérő feladata. A takarítás, javítás és állagmegóvás költségei a Bérőt terhelik. A Bérbeadás időpontjában fennállt műszaki szint, illetve a használat biztosításához szükséges karbantartási, állapot megőrzési munkálatok minden költsége a Bérőt terheli. 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.

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

- 5.9. A Bérbeadó a Bérő tevékenységével összefüggő károkért, a Bérleménybe bevitt eszközökért felelősséget nem vállal. A Bérő köteles a tevékenységére felelősségbiztosítást kötni a Bérbeadónak és a harmadik félnek okozott károkra. Bérő vállalja, hogy az épületrész tisztántartásáról gondoskodik.
- 5.10. 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 cserhelyiségekre 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, engedély nélküli beruházások elvégzése, vagy a használat átengedése, jogalap nélküli birtoklás esetére irányadó kötbérfizetési kötelezettséget nem teljesíti stb.).
- 6.4. A Felek megállapodnak, hogy - a 2. pont kivételével - a jelen szerződés csak **közös** megegyezéssel, írásban módosítható. A bérleti szerződés módosítását a bérleti szerződéssel egységes szerkezetbe kell foglalni.

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, ajánlott, tértivevényes levél formájában értesíteni, az értesítés elmaradása esetén az ebből eredő esetleges károkért a mulasztó fél a felelősséget viselni köteles. 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. 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 szerződésben tárgyára vonatkozó egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók.

8.3. A Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálybalépésének feltétele az óvadék teljes összegének Bérbeadó bankszámláján történő rendelkezésre állása.

8.4. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a személyes adatok kezelését a hatályos jogszabályi előírásoknak – különösképp figyelemmel az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletére (GDPR - általános adatvédelmi rendelet), valamint az Információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényre (Info tv.)- megfelelően végzik, a személyes adatokat a Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben és ideig kezelik, azokat harmadik személy felé nem továbbítják (kivéve a jogszabályi kötelezettségen alapuló hatósági ellenőrzést, bírósági eljárást és jelen Szerződésből eredő vitás kérdésekből eredő adatszolgáltatást).

8.5. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó olyan közszolgáltató, amely felett Budapest Főváros Önkormányzata közvetetten meghatározó befolyást gyakorol. Fentiek következtében Bérbeadó szerződése, megállapodásai vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, így a jelen Szerződés adatait – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, és/vagy azt valamely hatóságnak átadni.

8.6. Felek a jelen Szerződéssel összefüggő nyilatkozataikat írásban, a másik fél jelen szerződésben megjelölt címére ajánlott és tértivevényes küldeményként, vagy személyes kézbesítés útján, jogosultak és kötelesek megküldeni, ill. ha a címzett az iratot nem vette át, vagy az átvételt megtagadta, vagy a küldemény címzett ismeretlen helyre költözött jelzéssel érkezik vissza, a küldeményt a kézbesítés megkísérlésétől számított ötödik naptári napon kézbesítettnek kell tekinteni.

- 8.7. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése törvénytelennek érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések törvényességét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.
- 8.8. Jelen szerződés 3 (három) eredeti példányban készült, melyből 1 (egy) példány a Bérlet és 2 (kettő) példány a Bérbeadót illeti.

Jelen szerződést a Bérbeadó és a Bérlet, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írta alá. A szerződés mindkét fél cégszerű aláírásával egyidejűleg lép hatályba.

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

Budapest, 2020. *November 2*

Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zrt.
1033 Budapest, Hajógyári sziget 23796/58.
Adószám: 26189905-2-44; HU-26189905
OTP 11703006-20465016-00000000
FUID: HUOCCSZ.01-10-049598

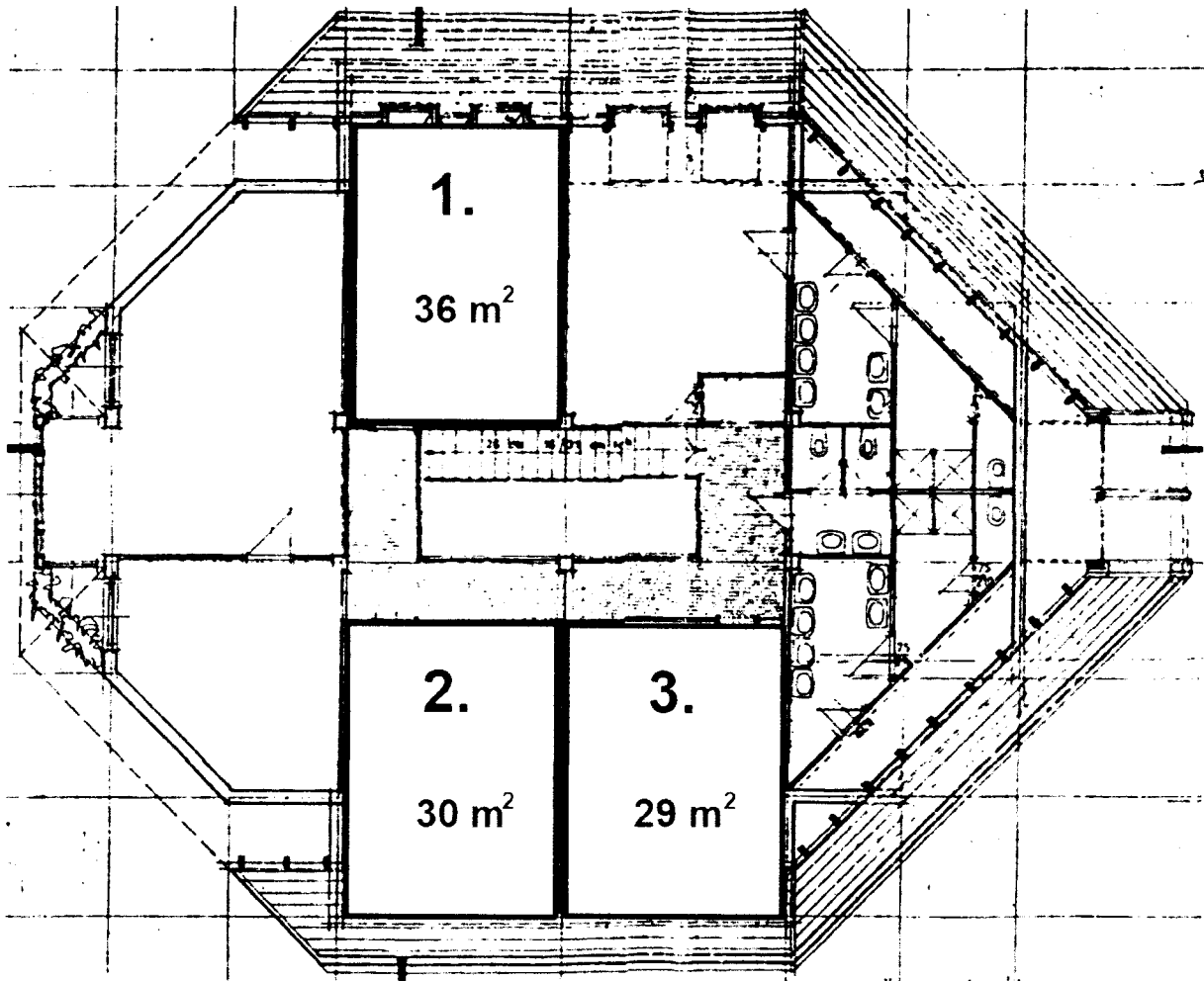
.....
Kádár Tamás
cégvezető
Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zrt.
Bérlet

Budapest, 2020. *október 30.*

**FŐVÁROSI KERTÉSZETI
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ NONPROFIT
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

.....
Zakar András
vezérigazgató
FŐKERT Nonprofit Zrt.
Bérbeadó

Alaprajz
„a FŐKERT Nonprofit Zrt. 1033 Budapest, Hajógyári sziget
23769/20 helyrajzi szám alatti telephelyén
3 db (összesen bruttó 95 m²) irodahelyiség bérbeadása”
pályázatához



Ingatlan birtokbaadási jegyzőkönyv

Készült: 2020. 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 almérő kWh
Elektromos almérő kWh
Elektromos almérő kWh

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) (cégnév)
átvevő részéről	átadó részéről