



BÉRLETI SZERZŐDÉS 2. SZ. MÓDOSÍTÁSA EGYSÉGES SZERKEZETBEN A BÉRLETI SZERZŐDÉSSEL

amely létrejött egyrészről a **FŐTÁV Budapesti Távhőszolgáltató Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.; adószám: 10941362-2-44; cégjegyzékszám: 01-10-042582; mint bérbeadó (a továbbiakban „Bérbeadó”),

másrészről a **Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1034 Budapest, Szőlő u. 38., cégjegyzékszám: 01-10-043152, adószám: 12165814-2-44; képviseli: Borosné Szűts Ildikó vezérigazgató), mint bérlő (a továbbiakban „Bérlő”)

(a Bérbeadó és a Bérlő együttesen „Felek”) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

Preambulum

A Bérlő a jelenlegi irattárának bővítése miatt, iratai elhelyezése céljából helyiséget kíván bérbe venni. Mivel a Bérlő az általa tervezett feladat ellátására a Bérbeadó által bérbeadásra felkínált ingatlant korábban alkalmasnak találta, **Felek 2017. 08. 22. aláírási dátummal Bérleti szerződést kötöttek, majd 2018. 09. 27. aláírási dátummal módosították (1. sz. bérleti szerződésmódosítás). Felek jelen 2. sz. szerződésmódosítást a Bérleti szerződéssel és az 1. sz. módosítással egységes szerkezetben kötik meg. A 2. sz. szerződésmódosítás keretében a Bérbeadó az 1.1.2. és 1.1.3. pontban meghatározott Bérleményt a birtokbaadási jegyzőkönyvben (4. sz. melléklet) feltüntetett átadás-átvétel napjától adja bérbe és ezen Bérleményekre vonatkozó díjak ettől a naptól érvényesülnek.**

1. A szerződés tárgya

1.1. A Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jelen szerződés hatálybalépésétől számított 10 éves határozott időre bérbe adja, a Bérlő pedig – az általa teljes körűen ismert állapotban – bérbe veszi az alábbi, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, ingatlanrészeket (a továbbiakban: „Bérlemény”):

1.1.1. Bérbeadó bérbe adja a 1032 Budapest, San Marco u. 55. sz. alatti telephelyén a központi irattárában az 1. sz. melléklet szerinti helyiség kimutatáson és a 2. sz. melléklet szerinti alaprajzokon „BGYH IRODA” néven megjelölt, összesen 4,79 m² alapterületű helyiség és a bérlemény részét képező 1.108 ifm-nyi terület.

1.1.2. Bérbeadó bérbe adja a 1032 Budapest, San Marco u. 55. sz. alatti telephelyén a központi irattárában 250 doboz férőhelyre vonatkozó területet, amely 105 iratfolyóméter;

1.1.3. a Kiscelli utca 62. szám (17302/4/A/36 Hrsz.) alatti ingatlanban az 1. sz. melléklet szerinti helyiség kimutatáson és a 2. sz. melléklet szerinti alaprajzon az első három, az alaprajzon is irattárként feltüntetett helyiségekre (méretek szerint: 33,43 m²; 33,50 m²; 33,04 m²).

1.2. A Bérbeadó kijelenti, egyben szavatosságot vállal azért, hogy tulajdonosa a Bérleménynek, és harmadik személynek nem áll fenn olyan joga a Bérleményen, amely Bérlőt akadályozná vagy korlátozná a használatában.

2. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

2.1. A Bérbeadó a Bérleményt a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Bérlőnek. A Felek rögzítik, miszerint

a Bérleményt közösen megtekintették, és a szemle alapján megállapítható, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van.

2.2. A Bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

2.3. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jogosult - a Bérő szüségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni. A Bérő arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a Bérleményen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

2.4. A Bérbeadó jogosult arra, hogy - a Bérővel előzetesen egyeztetett időpontban - az őt terhelő munkákat elvégezze, és a Bérleményt fenyegető károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye.

3. A Bérő jogai és kötelezettségei

3.1. A Felek rögzítik, hogy a Bérő a Bérleményt az irattározási tevékenységéhez kapcsolódóan használja és a Bérlemény Bérő által ellátni kívánt tevékenység biztosítására történő alkalmassá tétele a Bérő feladata. Abban az esetben, ha a Bérő a használat, hasznosítás módját meg kívánja változtatni, ehhez a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

3.2. Bérő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni, ideértve a Bérlemény tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket, valamint az épület tartozékait is.

3.3. A Bérő köteles a bérlet megszűnésekor a Bérleményt eredeti állapotában a Bérbeadónak visszaadni.

3.4. A Bérő köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatához kapcsolódó kisebb kiadásokat viselni, a Bérbeadó pedig köteles az állagmegóváshoz szükséges karbantartási munkák térítés nélküli elvégzésére.

3.5. A Bérő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása és a Felek külön megállapodása nélkül a Bérleményben átalakítást és - a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével - értéknövelő beruházást nem végezhet.

3.6. Ha a Bérleményben, a Bérlemény berendezéseiben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a Bérő magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

3.7. Tekintettel a Bérleményben folytatott tevékenységre, a Bérbeadó kizárólag a Bérő előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérleményt oly módon felújítani, melyhez a Bérő részleges vagy teljes kiköltözése szükséges. Fenti esetekben a kiköltözés idejére Bérbeadót cserehelyiség biztosításának kötelezettsége, a Bérőt folyamatos bérleti díjfizetési kötelezettség terheli. A Bérbeadó a felújítást megelőzően 30 (harminc) nappal köteles értesíteni a Bérőt annak kezdő időpontjáról.

3.8. Bérő köteles az esetlegesen általa okozott környezeti kár felszámolásáról gondoskodni, valamint annak minden költségét viselni.

3.9. Amennyiben a Bérő a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult felmondani a szerződést.

3.10. Amennyiben a Bérő a Bérleményt jogosulatlanul alakította át, a Bérbeadó felhívására – a Felek egyéb írásbeli megállapodása kivételével – köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

3.11. A Bérő reklámhordozót kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el. A Bérő cégnevének bárminemű jelzése nem minősül reklámhordozónak.

3.12. A Bérő a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérleményben csak a jelen szerződésben rögzített tevékenységet folytathatja, és ettől csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával térhet el.

3.13. A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges:

- a) a Bérleményt érintő bérleti jog bármely módon történő megosztásához, átruházásához,
- b) a Bérlemény albérletbe vagy harmadik személy használatába adásához,
- c) a közműcsatlakozások átépítéséhez, mérőórák átírásához.

3.14. Amennyiben a Bérő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérő és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a Bérleményt maga használta volna. Amennyiben a Bérő a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe, vagy engedi át másnak használatra, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.

3.15. Engedély nélküli albérletbe vagy használatba adás, illetve engedély nélküli beruházások elvégzése, valamint a jogalap nélküli birtoklás esetén a Bérő kötbért köteles fizetni a Bérbeadónak. A kötbér mértéke az 1 (egy) hónapra meghatározott, e szerződésben meghatározott teljes, bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg.

3.16. A fentiekben meghatározott esetekre kikötött kötbér megfizetése a Bérőt nem mentesíti a bérleti díj megfizetése alól. A Bérő köteles a Bérbeadónak a kötbért meghaladó kárát megtéríteni.

3.17. A Bérő köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a Bérleményt károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.

4. Bérleti díj és fizetési feltételek

4.1. A Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj, amely magában foglalja az üzemeltetési és a rezsiköltséget is költséget (együttesen: havidíj), mindösszesen **437.561,- Ft/hó + ÁFA, azaz négyszázharminchétezer-ötszázhatvanegy forint + ÁFA** a 3. számú mellékletben szereplő bérleti díjszámítási táblázat szerint. Amennyiben a preambulumban említett birtokbaadási jegyzőkönyvben feltüntetett átadás-átvételi időpont tört hónapot eredményez, úgy a Felek között az elszámolás időarányosan történik.

Az ÁFA mértékére és az adómegállapításának módjára az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

4.2. A bérleti díj mértéke 2021. január 1-jétől kezdődően, majd azt követően is minden év január 1-jétől kezdődő hatállyal a KSH által a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex növekedésével automatikusan emelkedik/emelkedhet akként, hogy a Bérbeadó a megemelkedett bérleti díjat minden évben a tárgyév március 1-jétől közlendően január 1-jére visszamenő hatállyal érvényesítheti. Felek kijelentik, hogy tárgyév január 1-je és a közlés hónapjának utolsó napja közötti időszakra eső bérleti díj növekmény elszámolására a közlés hónapját követő hónapról kiállított számlában kerül sor. Felek rögzítik, hogy a fogyasztói árindex csökkenése nincs hatással a bérleti díj mértékére.

4.3. A Bérlő a bérleti díj összegét a tárgyhónapban, a Bérbeadó által kiállított számla kézhezvételét követő 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt bankszámlájára átutalással egyenlíti ki. A Bérlő késedelmes fizetése esetében a Polgári Törvénykönyv hatályos rendelkezése szerinti mértékű törvényes késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.

4.4. Az üzemeltetési díj a következő szolgáltatások díját is magában foglalja: takarítás évente, ablakok takarítása évente, ablakkeretek takarítása évente, portaszolgálat.

5. A bérleti szerződés felmondása

Rendes felmondás: Bármelyik fél jogosult a szerződést a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozatával, 2 (két) hónapos felmondási idővel, indokolás nélkül felmondani. A felmondási idő kezdete az erre vonatkozó nyilatkozat másik félhez történő kézbesítésének napja.

Rendkívüli felmondás: Ha Bérlő a bérleti díjat írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül sem fizeti meg, Bérbeadó jogosult a szerződés azonnali hatállyal felmondani.

A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést akkor is, ha a Bérlő olyan szerződésben vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, amely a Bérbeadóra súlyos joghátránnyal jár. Ilyennek minősül különösen, de nem kizárólagosan a Bérlő nem rendeltetésszerű használata.

Bérlő is jogosult egyoldalú írásbeli nyilatkozattal a jelen bérleti szerződést felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben Bérbeadó a jelen bérleti szerződésben foglalt valamely lényeges kötelezettségét megszegi, és azt nem teljesíti az írásbeli felszólítást követő 15 (tizenöt) napon belül sem. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 (tizenöt) napnál.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő köteles a Bérlőményt haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül a Bérbeadó birtokába adni (birtokbaadásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel), ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette. Ez a kötelezettség akkor is terheli a Bérlőt, ha a bérleti jogviszonyból keletkezett, kiegyenlítetlen követelése áll fenn a Bérbeadóval szemben. Ha a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlőményt jogosulatlanul nem adja a Bérbeadó birtokába, úgy ezen időszakra a szerződés alapján kikötött bruttó bérleti díjat köteles megfizetni a Bérlő, ezt meghaladóan pedig minden olyan kárért felel, amely e nélkül nem következett volna be.

A Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki a Bérleményt bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

A Bérelő mindazt, amit a saját költségén a Bérleményben felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelheti.

6. Biztonságvédelmi előírások

Az Szolgáltató jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi a Megrendelő <http://fotav.hu/kotelezo-adatok/tovabbi-adatkozettel/minoseg-kornyezet-biztonsag-lista/biztonsagvedelmi-kovetelmények/> internetes elérhetőségén található, „Üzemeltetési szerződések biztonságvédelmi követelményei”-ben foglaltakat, és kijelenti, hogy azt magára nézve kötelezőnek fogadja el és maradéktalanul betartja.

7. Kapcsolattartás

7.1. 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 a jelen szerződésben meghatározott értesítési címére, az átvételt igazolva személyesen adták át, az átadás napján telefaxon történt megküldés esetén a szabályszerű átvétel igazolásán szereplő napon, vagy ha tértivevényes ajánlott levélben küldték meg, a tértivevénnyel igazolt átvétel napján, a következő címre:

A Bérbeadó esetében:

Kijelölt ingatlangazdálkodási munkatárs:

Cím:

Mobil:

Telefon:

E-mail:

A Bérelő esetében:

Cím:

Fax:

Telefon:

E-mail:

Felek megállapodnak, hogy a kapcsolattartók személyében és/vagy adataiban való változást nem tekintik a szerződés módosításának és arról 5 munkanapon belül tájékoztatják egymást.

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 teljesítésigazololás 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 adatkezelési incidenst a tudomásszerzést követő 24 órán belül igazolható módon a másik Fél tudomására hozzák.

7.2. Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, a küldemény postai úton történt megküldése esetén a feladástól számított 5. (ötödik) napon, ha a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

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

8. Záró rendelkezések

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

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

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) rendelkezései irányadóak.

Jelen szerződés 5 (öt) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) a Bérbeadót és 3 (három) 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: Bérleményhasználati kimutatás
2. sz. melléklet: Alaprajz
3. sz. melléklet: Bérleti díjszámítási táblázat
4. sz. melléklet: Aláírt, eredeti birtokbaadási jegyzőkönyv

Budapest, 2021...01...01....

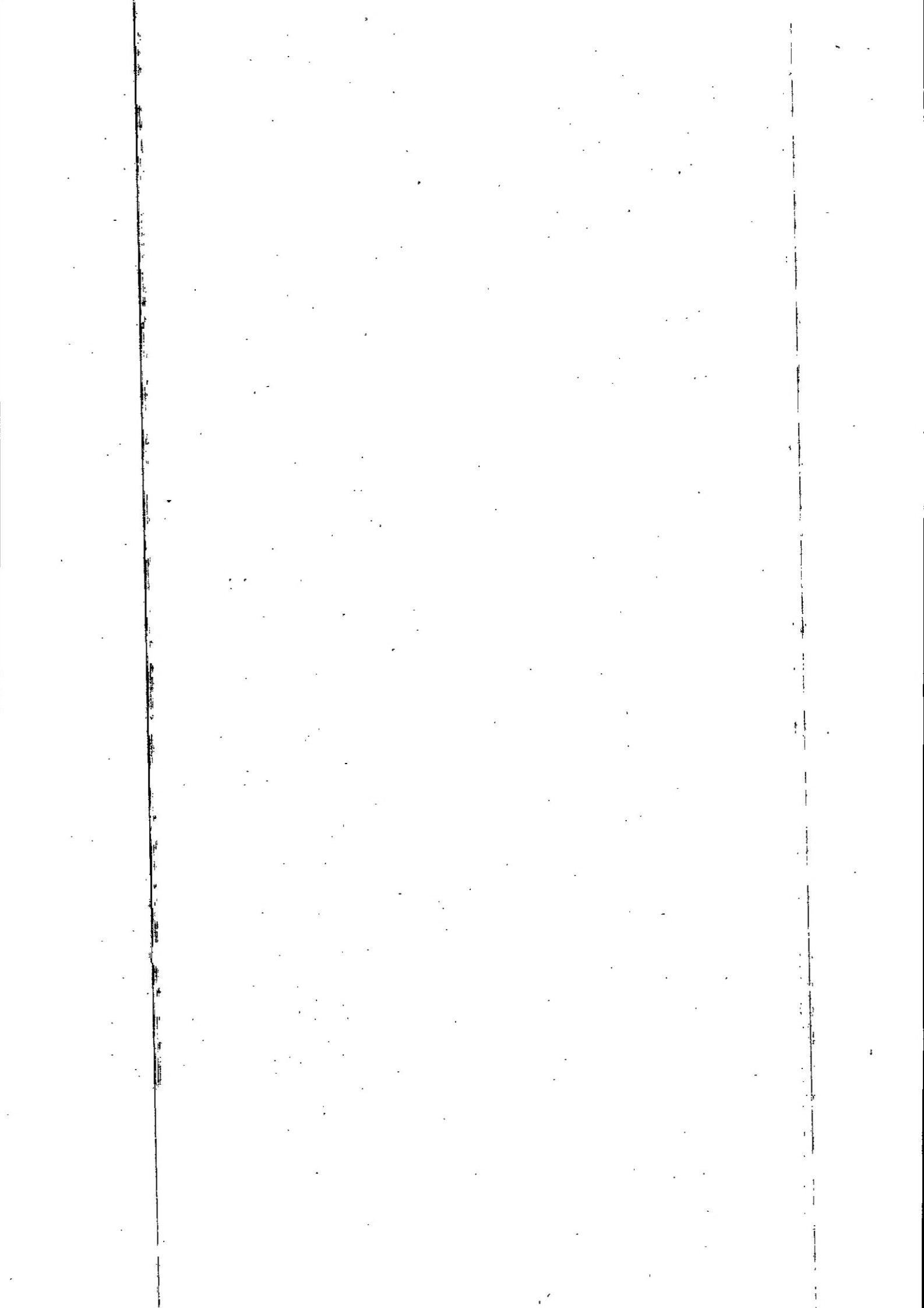
Budapest, 2021...01...28....

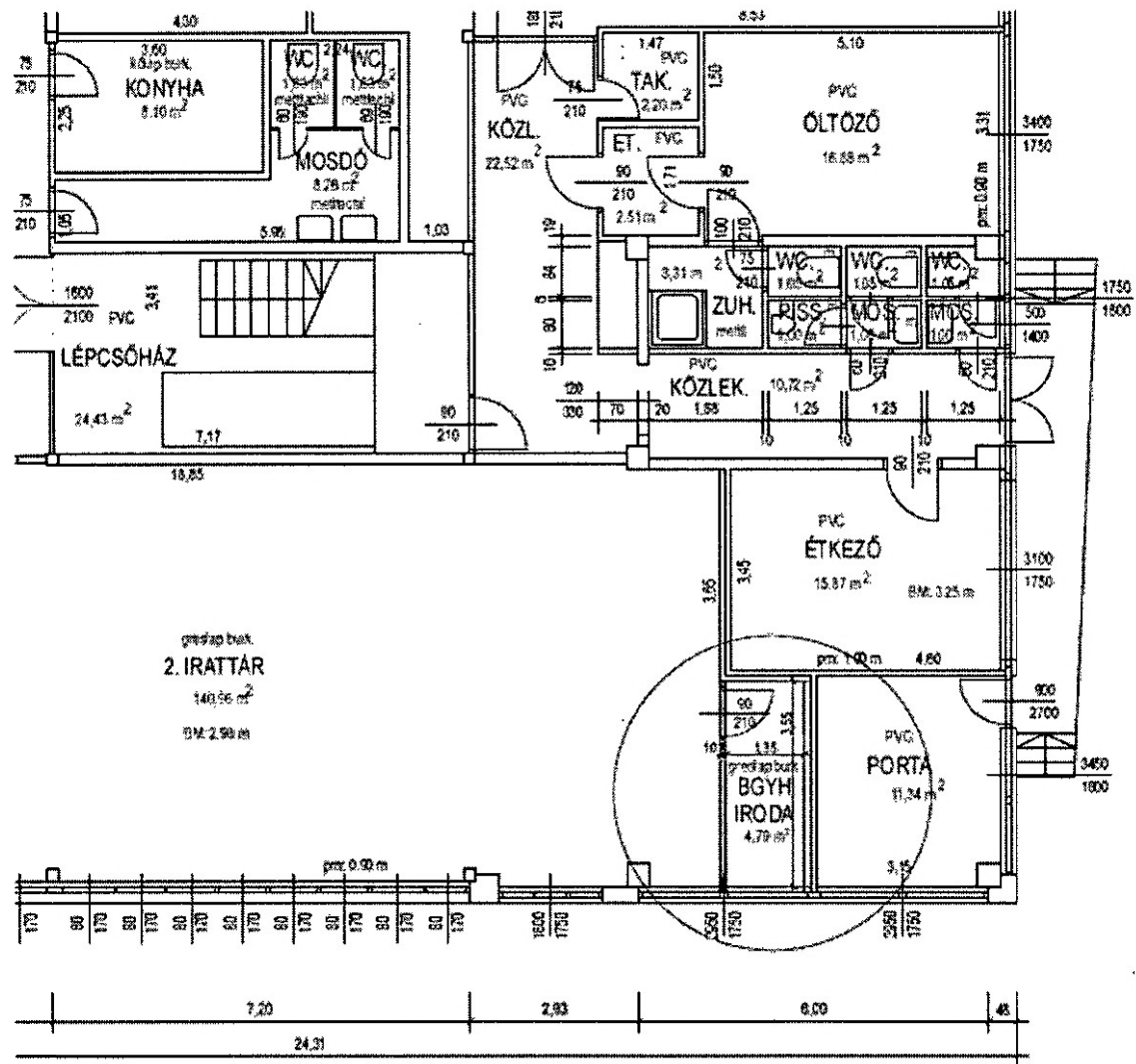
Bérbeadó
FŐTÁV Nonprofit Zrt.
Tamás Barna üzemeltetési és
ingatlangazdálkodási főosztályvezető
és
Szabó István pénzügyi és számviteli
főosztályvezető

Bérlet
Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Borosné Szűts Ildikó vezérigazgató

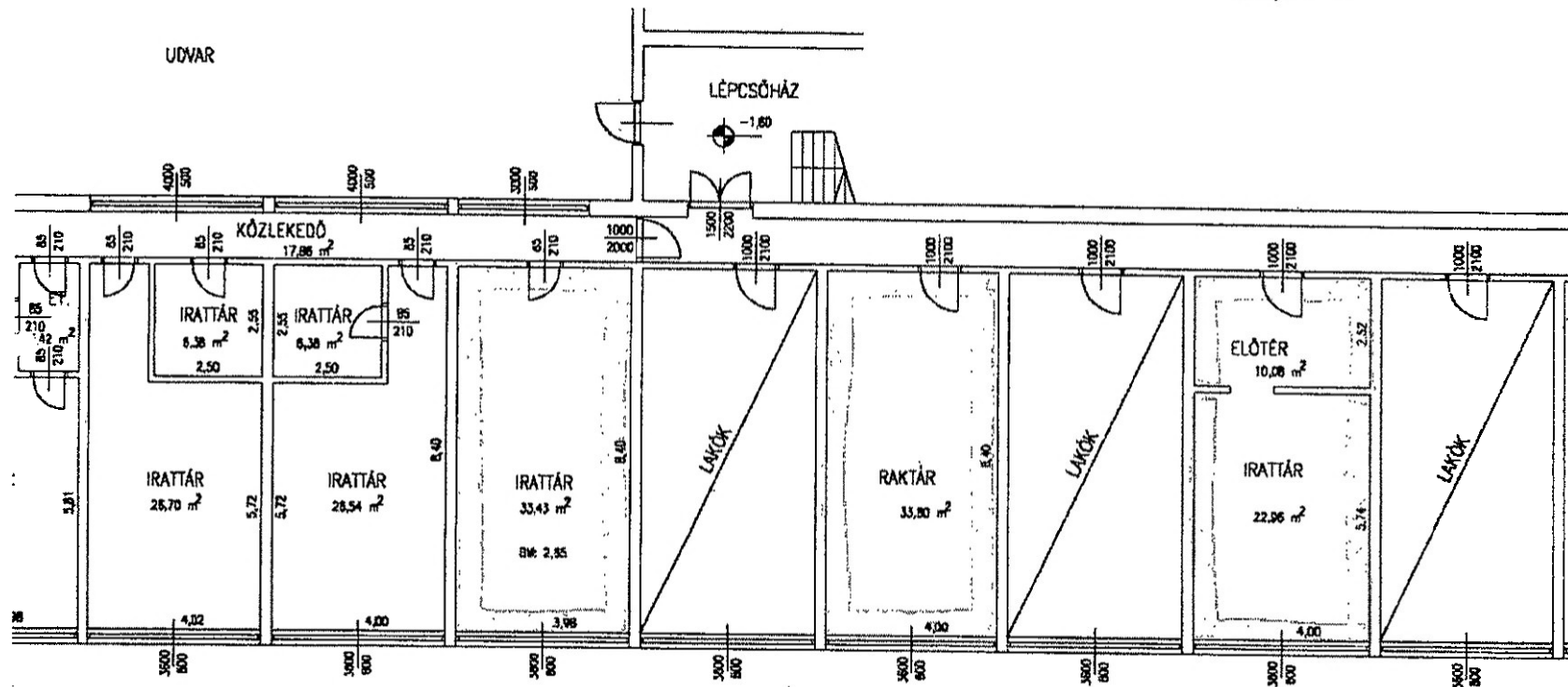


BGYH Zrt. bérleményhasználati kimutatás				
1032 Budapest, San Marco u. 55. sz. és Kiscelli út 62. alatti telephely Bérbeadott területek (összesen: 4,79 m ² + 1.108 ifm + 105 ifm + 99,97 m ²)				
Sorsz.	helyiség	terület (m ² + ifm)	épületrész	megjegyzés
1.	BGYH Iroda	4,79 m ²	Iráttár	-
2.	Iráttár	1.108 ifm	Iráttár	-
3.	Iráttár	105 ifm	Iráttár	-
4.	tároló	99,97 m ²	Iráttár	-





$$33,43 + 33,50 + 33,04 = 99,97 \text{ m}^2$$



acél rács
ajtó előtt

háttárol
acél,
+ acél rács
ajtó előtt

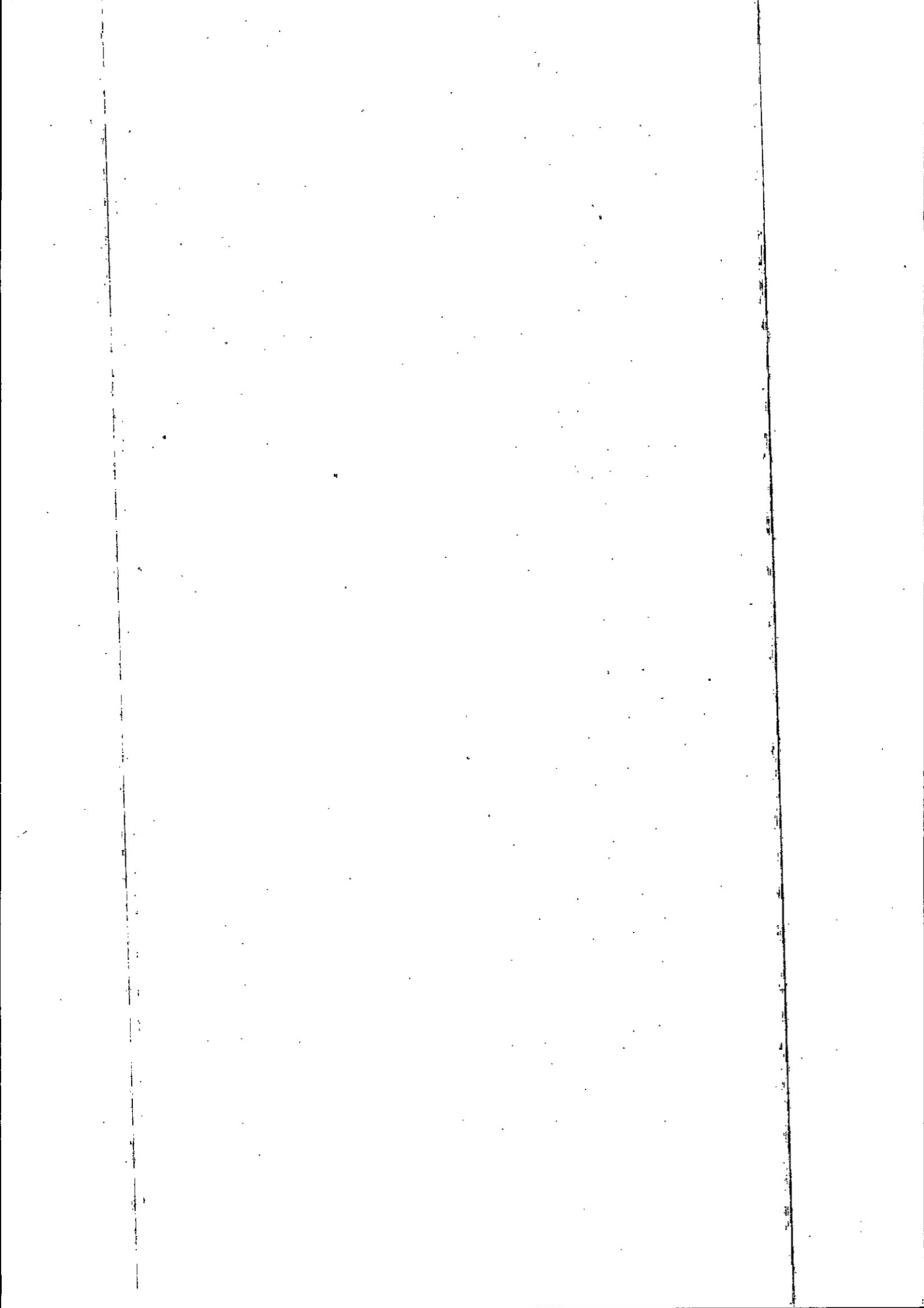
acél rács
ajtó előtt

3 db. alagutáni tároló helyiség (ZC44H)

Kiscelli út 62. 17302/4/A/36.

3.sz. melléklet
 BGYH bérleti díjszámítási táblázat

Ingatlan	Funkció	Alapterület	bérleti díj + üzemeltetési költség + rezsiköltséget Ft/hó/egység	havi bérleti díj nettó
1032 Budapest, San Marco u. 55. alatti telephely iroda + irattár	iroda+irattár	4,79 m ² + 1.108 ifm	299,08,- Ft/ifm/hó	331.380,- Ft
1032 Budapest San Marco u. 55. alatti telephely irattár	irattár	105 ifm	299,08,- Ft/ifm/hó	31.403,- Ft
Kiscelli út 62. alatti telephely tároló- irattár 3 db	tároló-irattár	99,97 m ²	748.- Ft/m ² /hó	74.778,- Ft



4. sz. melléklet: Aláírt, eredeti birtokbaadási jegyzőkönyv

