



SZE014043

BUDAPESTI
KÖZMŰVEK

BTI

BÉRLETI SZERZŐDÉS ingatlan meghatározott területének használatára (határozott időre)

Amely létrejött egyrészről, a

BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (BKM Nonprofit Zrt.)

Székhelye: 1116 Budapest, Kalotaszeg utca 31.
Adószáma: 10941362-2-44
Cégjegyzék száma: Cg. 01-10-042582
Képviselő: Harsányi Andrea főigazgató és Hidegné Fehér
Krisztina gazdasági igazgató

mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről,

GALOSZ VIRÁG Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (GALOSZ VIRÁG Kft.)

Székhelye: 1181 Budapest, Üllői út 485.
Adószáma: 25737275-2-43
Cégjegyzék száma: 01-09-286458
Képviselő: Lonkai Géza ügyvezető

mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**), [Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együtt, mint: „**Felek**”, külön-külön, mint: „**Fél**”] között – az alulírott helyen és az aláírás napján – az alábbi feltételekkel.

Előzmények:

Felek rögzítik, hogy a korábban közöttük lezajlott egyeztető tárgyalás alapján szóbeli megállapodást kötöttek, hogy 2022. április 1. napjától a Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képező a Budapest, X. kerület belterület 42536/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1108 Budapest, Kozma u. 8-10. szám alatt található, „kivett temető” művelési ágú Rákoskeresztúri Új köztemető ingatlan, 2. pontban rögzített részét bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi.

Felek a tárgyalások során kialakított szerződéses feltételeket a jelen bérleti szerződésben foglalják írásba, amelyeket Felek egyezően 2022. április 1. napjától tekintenek irányadónak és alkalmazandónak.

1. A Bérbeadó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Budapest, X. kerület belterület 42536/1 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a 1108 Budapest, Kozma u. 8-10. szám alatt található, „kivett temető” művelési águ **Rákoskeresztúri Új köztemető** ingatlan (a továbbiakban ingatlan).
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérő pedig bérbe veszi – a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és korlátozás nélküli rendelkezési jogában álló – Újköztemető Főbejárat 1. Köröndhöz vezető-, a 10-es-, és a 21-es parcella előtti útszakasz melletti – az 1. számú mellékletben 7. számon jelzett – összesen: 272,78 m² alapterületű ingatlanrészét (továbbiakban: ingatlanrész), megismert és megtekintett állapotban, ahogyan az a mai napon áll.
3. Hatályba lépés napja: **valamennyi Fél által történő aláírás napja.**
4. A bérleti szerződés 2022. április 1. napjától a Budapest Főváros X. kerületi Önkormányzat által megépítendő „Virágpiac” jogerős használatba vételi engedélyének kiadásáig, de legkésőbb **5 (öt) évig** tartó határozott időre jön létre.
5. Felek kölcsönösen megállapítják, az ingatlanrész jelenleg is a Bérő birtokában van. Felek az ingatlanrész állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen bérleti szerződés 2. sz. mellékletét képezi. Bérő kijelenti, hogy az ingatlanrész rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.
6. A Felek rögzítik, hogy a Bérő az ingatlanrészt kizárólag a temető látogatói részére történő, magas színvonalú és minőségű kiszolgálásra alkalmas virág árusítására működtetheti.
7. Felek rögzítik, hogy az ingatlanrészen Bérő tulajdonában és kizárólagos használatában lévő virágárusítás céljára szolgáló elárusító pavilon (a továbbiakban pavilon) áll. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérő az ingatlanrészen ideiglenesen, a bérleti jogviszony fennállása alatt a pavilont (továbbiakban: pavilont) fenntartsa a jelen szerződésben rögzített feltételekkel. Az ingóságának minősülő pavilon a Bérő tulajdonát képezi, arra Bérbeadó – a Ptk. 6:337.§-ban foglalt zálogjogot kivéve - semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat.
8. Bérő az ingatlanrészt és a pavilont kizárólag a 6. és 7. pontokban meghatározott célra használhatja, egyéb módon nem hasznosíthatja, továbbá abban más tevékenységet – a Bérbeadó előzetes kifejezett írásos engedélye, hozzájárulása hiányában – még ideiglenesen sem jogszerű folytatni.
9. Bérő nem jogosult az ingatlanrészt megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe illetve harmadik személy használatába nem adhatja.
10. A 8. és 9. pontokban foglaltak megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
11. A Bérbeadó jogosult – a Bérő sürgőtelen háborítása nélkül – az ingatlanrész és a pavilon szerződészerű és rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére.
12. A Bérő a tevékenységét elsősorban a temető látogatóinak a zavartalan és akadálytalan kiszolgálása érdekében köteles végezni. Ezen kötelezettség megszegése esetén, a Bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondási jogot gyakorolni.
13. A Bérő kijelenti, hogy a tevékenysége jogszerű végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel rendelkezik. Bérő tevékenysége ellátása során is köteles a hatályos tevékenységre vonatkozó valamennyi jogszabályi, hatósági előírást betartani.

14. A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy tevékenységét – a temető rendeltetésének megfelelően – a temető méltósága-, rendje, valamint a kegyeleti jogok biztosításával, továbbá a köznyugalom megőrzésével és az alábbi előírások betartásával gyakorolja. Bérló köteles gondoskodni arról, hogy Bérló, valamint alkalmazottja, megbízottja, illetve egyéb érdekkörében eljáró személyek is betartsák a jelen szerződésben, valamint a temető házirendjében foglalt rendelkezéseket.
15. Bérló köteles az ingatlanrész és a pavilon használata, valamint a tevékenysége folytatása során az alábbiakat betartani és az érdekkörébe tartó ingatlanrészt használókkal is betartatni:
- a) A tevékenységét kizárólag úgy végezheti, hogy az nem sértheti a temető rendjét, a hozzátartozók, a látogatók kegyeleti érzéseit, nem akadályozhatja a temetkezési szolgáltatások végzését. Kifejezetten tilos a hangos, rendezavaró jellegű magatartás.
 - b) Bérló köteles a bérelt területen a tisztaságot, és a területet szegélyező útvonalakon az akadálymentes közlekedést biztosítani, a temetőt látogatók és az ott dolgozók számára.
 - c) Bérló az árufeltöltésre főszabályként a napközbeni: 12.30 óra és 13.30 óra közötti időszakot használhatja, melytől csak rendkívüli helyzetekben térhet el, és csak abban az esetben, ha ezzel nem zavarja a temetőben zajló temetések rendjét és méltóságát.
 - d) Bérló köteles a bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során keletkező hulladék elszállítatásáról saját költségén gondoskodni. A Bérló köteles biztosítani a hulladékgyűjtőt a keletkezett hulladék gyűjtésére. Bérló nem jogosult a tevékenysége során keletkezett hulladékot a temető által kihelyezett hulladékgyűjtőkbe elhelyezni. Amennyiben Bérló a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
 - e) Bérló köteles a hatóságilag előírt és szükséges munka és tűzvédelmi stb. eszközöket felszerelni, azok karbantartásáról gondoskodni, a munka-, és tűzvédelmi szabályokat és az azok betartásával kapcsolatos Bérló feladatokat ellátni és betartatni.
 - f) Bérló nem jogosult a temető által működtetett, nyilvános vízvételi helyek (csapok) használatára.
16. A Bérló reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el. A reklámhordozó, a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén is csak a Bérló tulajdonában álló pavilonon helyezhető el és a virágárusításra történő figyelemfelhívást tartalmazhat. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása beszerzésének az elmulasztása, illetve a reklámhordozó jelen pontban foglalt rendelkezésektől eltérő elhelyezése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
17. Bérló nem jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül az ingatlanrészen átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végrehajtani.
18. Bérló köteles az ingatlanrész és a pavilon vonatkozásában Bérbeadó tájékoztatása és együttműködése mellett házirendet készíteni és azt betartatni.
19. Bérló köteles a pavilonra és az abban lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Az ennek elmulasztásából eredő felelősség és kár a Bérlőt terheli.

20. Bérelő köteles az ingatlanrészrel, pavilonnal kapcsolatos mindennemű műszaki probléma, illetve bármiféle rendkívüli esemény esetén a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, annak megoldásáról – a beavatkozást és hibaelhárítást megelőzően – köteles Bérbeadóval egyeztetni és az egyeztetésről írásos jegyzőkönyvet felvenni. Ennek késedelméből, elmulasztásából adódó károk a Bérelőt terhelik.
21. Bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlanrész a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
22. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor – átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg – Bérelő jogosult és köteles az általa az ingatlanrészre vitt, tulajdonában álló dolgokat – így különösen a pavilont – az ingatlanrész állagsérelme nélkül elvinni, az ingatlanrészt kiürített, átvételkori állapotban visszaadni a Bérbeadó birtokába, továbbá valamennyi hulladékot maradéktalanul elszállítani.
23. Felek az ingatlan bérleti díját havonta 1.645,-Ft. + ÁFA Ft / m² / hónap összegben állapítják meg, így a **havi bérleti díj: 448.723,- Ft + ÁFA**, azaz négyszáznegyvennyolcezer-hétszázhuszonhárom forint + ÁFA (bérleti díj), amellyel kapcsolatosan Felek rögzítik, hogy ezen bérleti díj összege a 24. pontban foglaltakra tekintettel és annak megfelelően – átmeneti időre meghatározott- ideiglenes bérleti díjnak felel meg.
24. Felek rögzítik, hogy a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 147.§ (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a 603/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet hatálybalépésének napjától 2022. június 30. napjáig, de legkésőbb az idézett törvény, rendelkezés, Korm.rendelet hatályon kívül helyezésével Bérbeadó az ugyanazon díjnak a Korm. rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértékétől magasabb összegű díjat nem állapíthat meg, azaz díjemelést nem hajthat végre (a továbbiakban: díjemelési moratórium).

Felek fentiekre tekintettel kifejezetten megállapodnak, hogy a 2021. évi XCIX. törvény és a 603/2020. (XII.18.) Korm.rendeletben meghatározott díjemelési moratórium hatályának megszűnését követő hónap első napjától kezdve és – a Felek külön megállapodása vagy jelen szerződés módosítása nélkül – automatikusan az ingatlan bérleti díját havonta 3.000,-Ft. + ÁFA Ft / m² / hónap összegben állapítják meg, így a **havi bérleti díj: 818.340,- Ft + ÁFA**, azaz nyolcszáztizennyolcezer-háromszáznegyven forint + ÁFA (megemelt bérleti díj), amelynek megfizetését Bérelő kifejezetten vállalja.

Bérbeadó jogosult a jelen pontban foglalt díjemelési moratórium hatályának megszűnését követő hónapban a megemelt bérleti díjról kiállítani a számlát.

25. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente – legkorábban 2023. április 1-ei hatállyal – a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal a KSH által meghatározott infláció mértékével, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértéke szerint megemelni. Az infláció mértékével megemelt bérleti díj a Bérbeadó nyilatkozatának Bérelő általi kézhezvételét követő hónap 1. napjától hatályos.
26. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

27. Bérelő a bérleti díjat **havonta előre** – a Bérbeadó által a Bérelő részére kiállított számla alapján – legkésőbb a **tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig** köteles megfizetni Bérbeadó részére a számlán szereplő számlaszámra utalással.
28. A bérleti díj nem foglalja magába a **közüzemi költségeket** (így elektromos áram, földgáz, víz- és csatornadíj), amelyet Bérelő **havonta utólag** köteles – a Bérbeadó által kiállított és megküldött számla alapján – megfizetni a Bérbeadó részére. Felek rögzítik, hogy a Bérelő fogyasztását külön mérőóra rögzíti. Felek rögzítik, hogy a Bérelő fogyasztását külön mérőóra rögzíti, amely mérőóra fogyasztását Bérbeadó jogosult havonta leolvasni.
29. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:155.§ (1) bekezdésében megállapított mértékű, késedelmi kamatot köteles fizetni.
30. A bérleti díj és bármilyen, a Bérelőt terhelő fizetési kötelezettség akkor számít teljesítettnek – a késedelem számítása vonatkozásában is – , amikor az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra került.
31. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrész és a pavilon használatával járó valamennyi kiadás, költség teljes egészében a Bérelőt terheli.
32. Bérelő köteles a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül **3 (három) havi bruttó bérleti díjnak** megfelelő **kauciót** megfizetni Bérbeadónak óvadék jogcímén (kaució), - a jelen szerződés szerződésszámának közlemény rovatban történő feltüntetésével - a Bérbeadó **K&H Banknál** vezetett **10400205-00033592-00000006** számú óvadéki letéti számlájára, a jelen szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségei biztosítására.
- A Felek kijelentik, hogy a kaució jogi természetével tisztában vannak. A kaució összegéből a Bérbeadó a Bérelővel szemben a jelen bérleti jogviszonyból fakadó valamennyi követelését közvetlenül is kielégítheti. A kaució összege nem része a bérleti díjnak, nem számítható be a bérleti díjba a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.
33. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a kaució – elszámolást követően – fennmaradó része a Bérelőt illeti. Amennyiben a szerződés időtartama alatt, a kaucióból bármilyen jogcímen levonás történik a Bérbeadó részéről, a Bérelő köteles a kaució összegét 8 (nyolc) napon belül annak eredeti mértékére kiegészíteni. Ennek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és a Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
34. Amennyiben Bérelő a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi – így különösen, de nem kizárólagosan az ingatlanrészen és a pavilonon a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül beruházásokat, átalakítást végez, albérletbe vagy harmadik személy használatába adja, nem a szerződés szerint illetve a rendeltetésének megfelelően használja –, Bérbeadót hibás teljesítési kötbér jogcímén a szerződésszegő magatartás fennállása alatt és annak megszüntetéséig, napi 10.000,- Ft összeg illeti meg.
35. Bérbeadó a szerződésben nevesített eseteken túl, az alábbi esetekben is jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani:
- a) Bérelő ellen jogerős csőd- felszámolási, - vagy kényszertörlési eljárást rendelnek el, Bérelő végelszámolását határozzák el.
 - b) Bérelő vagy a Bérelő érdekkörébe tartozó személyek az ingatlanrészt, pavilont, a közös területeket megrongálják vagy a szerződésben foglaltakkal, illetve a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

- c) Ha a Bérelő, vagy az érdekkörébe tartozó személyek magatartása a tőlük elvárható normákat, vagy a temető rendjét sértik.
36. Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződést – bármikor, indokolás nélkül – a másik Fél felé intézett írásbeli nyilatkozattal, 90 napos felmondási idővel megszüntethetik.
37. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően, az ingatlanrészt nem a jelen szerződésben foglaltak szerint adja a Bérbeadó birtokába vissza, úgy a Bérelő a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű hibás teljesítési kötbért köteles megfizetni, minden megkezdett hónap után a Bérbeadó részére.
38. A Felek megállapodnak abban is, hogy az arra jogosult Fél, az azonnali hatályú felmondási jogát akkor jogosult gyakorolni, amennyiben a másik Fél a neki címzett külön felszólításban jelzett jogkövetkezményekre való figyelmeztetés és a kitűzött, 8 (nyolc) napos póthatáridőn belül a kötelezettségét nem teljesíti.
39. A Felek a jelen szerződésben nevesített eseteken felül súlyos szerződésszegésnek tekintenek továbbá minden - írásbeli felszólítás ellenére jelen szerződés alapján fennálló -, vagy a jogszabályokban előírt kötelezettség nem vagy késedelmes teljesítését.
40. A Felek megállapodnak abban, hogy az egymás közötti kommunikációban elfogadják érvényes jognyilatkozatnak a másik Félnek a kapcsolattartó megjelölt elektronikus postafiókjára küldött nyilatkozatokat az alábbi kivételekkel: a Felek írásban tértivevényes postai küldeményben közlik egymással a kötbérfizetési kötelezettségre, a felszólításra, a beszámításra, beszámítási kifogásra, valamint a szerződés egyoldalú megszüntetésére vonatkozó jognyilatkozataikat. Kézbesítettnek kell tekinteni – a Fél által közölt – „nem kereste”, illetve „ismeretlen helyre költözött”, vagy „címzett ismeretlen” jelzéssel visszaérkezett postai küldeményeket, annak feladásától számított 15. napján.
41. Kapcsolattartók:

a) Bérbeadó részéről:

név - beosztás:	
telefon:	
e-mail:	

b) Bérelő részéről:

név - beosztás:	
telefon:	
e-mail:	

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

42. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadóak.
43. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodást időszakosan (évente), illetve szükség szerint felülvizsgálják, az esetleges jogszabályi változásoknak, vagy a körülményeknek megfelelően aktualizálják.

44. Felek – a megállapodással és annak tartalmával kapcsolatos – minden vitás kérdést elsősorban békés úton, egyeztetéssel és együttműködésük keretében kívánják rendezni. Amennyiben a kialakult vita békés rendezése az egyeztetés során megghiúsul, úgy a Felek a jogvitájukat – a hatályos Polgári Perrendtartásról szóló törvénynek a vonatkozó pontjai alapján – bírósági eljárás keretében rendezik.
45. Szerződő fél tudomásul veszi, hogy Bérbeadó felett, Budapest Főváros Önkormányzata közvetetten meghatározó befolyást gyakorol, így az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény alapján, az általa kötött szerződések, megállapodások vonatkozásában speciális nyilvánosságra-hozatali kötelezettség terheli, ennek megfelelően a jelen szerződés adatait – ha annak jogszabályi feltételei fennállnak – köteles és jogosult nyilvánosságra hozni, vagy azt valamely hatóságnak átadni, kiszolgáltatni.
46. A Bérbeadó az Info törvény és a GDPR előírásai szerint kezeli az adatokat, az ezzel kapcsolatos tájékoztató folyamatosan elérhető a www.btirt.hu internetes oldalon, továbbá papír alapon az adatkezelő székhelyén és a temetőirodáiban.
47. Felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt – az alulírott helyen és napon – jóváhagyólag és cégszerűen aláírják.
48. A megállapodás magyar nyelven, 2 (kettő) eredeti példányban, amelyből 1 (egy) példány a Bérbeadó-, 1 (egy) példány a Bérő példánya.

Budapest, 2022. 04. 28.

Budapest, 2022. 04. 28.

.....
Harsányi Andrea főigazgató és
Hidegné Fehér Krisztina gazdasági igazgató
BKM Nonprofit Zrt., mint Bérbeadó
részéről

.....
Lonkai Géza ügyvezető
GALOSZ VIRÁG Kft., mint Bérő
részéről

GALOSZ VIRÁG KFT.
1108 Bp., Kozma u. 8-10.
Adószám: 23737275-2-43
Cég. szám: 01-09-266458

VIRÁGBOLT ELHELYEZKEDÉSE

--	--	--

			Galosz Virág Kft.	
--	--	--	-------------------	--

