

**INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a

cégnév: **BKM Budapesti Közművek Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített elnevezés: BKM Nonprofit Zrt.)**  
székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31.  
cégjegyzékszám: 01-10-042582  
adószám: 10941362-2-44  
Képviseli(k): Hidegné Fehér Krisztina gazdasági igazgató és Hidegh István biztonsági és infrastrukturális szolgáltatási igazgató  
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a

cégnév: **SZŐNYI 2002. Szálloda-, Vendéglátóipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezés: SZŐNYI 2002. Kft.)**  
székhely: 1142 Budapest, Szőnyi út 38.  
nyilvántartási szám: 01-09-712255  
adószám: 12964307-2-42  
képviseli: Pophrisztov Vaszilev Petkóné ügyvezető  
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel.

**1. A szerződés tárgya**

1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó 471380/626482 arányú tulajdonát képezi a BUDAPEST XIV. KER., belterület 29834/10 hrsz. alatt felvett, természetben a 1142 BUDAPEST XIV.KER. Teleki Blanka utca 19-21. 1142 BUDAPEST XIV.KER. Tahi utca 95. 1142 BUDAPEST XIV.KER. Szegedi út 74. szám alatti kivett vasútállomás megnevezésű 626482 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan.

1.2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az ingatlan jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező rajzon megjelölt 2699 m<sup>2</sup> alapterületű körbekerített földterületét és 175 m<sup>2</sup> alapterületű raktárépületet (a továbbiakban: Bérlemény). Bérlő kijelenti, hogy ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét, állapotát, közműellátottságát, megközelíthetőségét, a parkolási lehetőségeket és azt saját céljaira megfelelőnek tartja.

Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások betartásával raktározás, gépjárműtárolás tevékenység folytatása céljából burkolatlan terület és raktárépületként veszi igénybe. A tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyek, hozzájárulások beszerzése saját költségén és saját kockázatára a Bérlő kötelezettsége. A Bérleményben más tevékenységet folytatni kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

**2. A bérleti szerződés időtartama**

2.1. Jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírást követően az alábbi feltétel bekövetkezésekor – vagy amennyiben az e feltétel már időközben megvalósult - a későbbi aláírás időpontjában jön létre érvényesen és lép hatályba 5 (öt) évig tartó határozott időre.

2.2. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlése, mint a Bérbeadó társaság Alapítója (a) az 1. pontban megjelölt ingatlan hasznosítását tartalmazó ingatlangazdálkodási tervet vagy üzleti tervet jóváhagyja, vagy (b) a jelen bérleti szerződést jóváhagyja. A feltétel bekövetkeztéről a Bérbeadó haladéktalanul, elektronikus úton tájékoztatja a Bérletőt.

Ha a határozott időtartam leteltét követően a Bérlető a Bérleményt tovább használja, akkor a Felek kifejezett írásbeli megállapodása hiányában a jelen bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamúvá.

### **3. Bérleti díj, költségek és biztosíték**

3.1. A Felek a Bérlemény földterülete után fizetendő bérleti díjat 160 Ft + ÁFA / m<sup>2</sup> / hónap összegben, a raktárépület után fizetendő bérleti díjat 470 Ft + ÁFA / m<sup>2</sup> / hónap összegben állapítják meg, így a havi bérleti díjat 514.090,- Ft + ÁFA, azaz forint + ÁFA (bérleti díj) összegben határozzák meg a Felek által a 2. számú mellékletet képező minta szerint kitöltött és aláírt állapotrögzítő jegyzőkönyvben rögzített naptól kezdődően a Bérlemény tényleges használatától függetlenül.

3.2. A díjfizetés a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. § szerint kiállított számla alapján előre, átutalással történik a Bérbeadó által kiállításra kerülő számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni a bérleti időszakot, amelyre az esedékes bérleti díjat követeli. A Bérlető a bérleti díj összegét havonta előre, a számla keltétől számított 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik.

3.3. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2026. január 1. napjával — a Bérletőhöz címzett egyoldalú nyilatkozattal a KSH által meghatározott infláció mértékével, az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértéke szerint megemelni. Az infláció mértékével megemelt bérleti díj minden év január 1. napjától hatályos.

3.4. A Bérbeadó által kiállított számlának meg kell felelnie a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak, valamint a vonatkozó egyéb hatályos jogszabályi előírásoknak. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.

3.5. A Bérlető késedelmes fizetése esetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:155 §-a szerinti (a továbbiakban: Ptk.) késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni.

3.6. A bérleti díj nem foglalja magába a Bérlemény közüzemi díjait és egyéb költségeit (így elektromos áram, földgáz, víz- és csatornadíj). Bérlető kijelenti, hogy a saját ingatlanáról biztosítja a Bérlemény közműellátását, ennek érdekében közüzemi szerződést kötött az illetékes közműszolgáltatóval, valamint a közüzemi díjakat közvetlenül a közműszolgáltató felé megfizeti.

3.7. A Bérlető a jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi azt is, hogy a Bérlemény tekintetében a jelen jogviszony fennállása alatt az ingatlan fekvése szerint illetékes kerületi önkormányzat által megállapított és a Bérbeadóra kivetett telekadó Bérleményre vetített arányos részét, illetve a Bérlemény területén lévő építményekre vonatkozó építményadót a Bérbeadó erről kiállított számlája ellenében köteles a Bérbeadó számára a bérleti időszak alatt minden adóévben – első alkalommal 2026. évben - maradéktalanul megtéríteni. Az adó megfizetése a Bérbeadó által az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi

CXXVII. törvény 58. § (1a) bekezdés a) pontja szerint a tárgyév május havi bérleti díj számlával egyidejűleg kiállított számla alapján, átutalással történik a Bérbeadó által kiállításra kerülő számlán feltüntetett bankszámlára. Bérbeadó a számlán köteles feltüntetni az adóévet, amelyre vonatkozóan az esedékes adót követeli. A Bérelő az adó összegét a tárgyi adóévre vonatkozóan, a számla keltétől számított 30 (harminc) napos fizetési határidővel, a Bérbeadó számlán megjelölt fizetési számlájára átutalással egyenlíti ki. Bérbeadó késedelmes számlázása esetén a fizetési határidő a késedelem napjaival meghosszabbodik. Az adóról kiállított számla mellékletét képezi a Bérbeadónak a számlát részletező tájékoztató levele.

3.8. Bérelő köteles a jelen szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő biztosítékot, azaz 1.958.683 Ft-ot megfizetni Bérbeadónak óvadék jogcímén (kaució), - a jelen szerződés szerződésszámának közlemény rovatban történő feltüntetésével - a Bérbeadó K&H Banknál vezetett 10401093-49564956-57501033 számú óvadéki letéti számlájára, a jelen szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségei biztosítására. A biztosíték után kamat nem illeti meg a Bérelőt. Az óvadék megfizetése jelen bérleti szerződés hatálybalépésének feltétele. A biztosíték a jelen szerződés megszűnése esetén visszajár, azonban a Bérbeadó jogosult abból a szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül kielégíteni. A biztosíték (óvadék) összegének fenti okból történő csökkenése esetén a Bérelő köteles azt a Bérelő felhívására 8 napon belül az eredeti összegre kiegészíteni.

#### **4. Kijelentések és szavatosságvállalások**

4.1. A Bérelő kijelenti, hogy

- a) az Európai Unió valamely tagállamának, illetve az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes valamely államnak a hatályos szabályai szerint alapított és működő vállalkozás, ellene nincs folyamatban és nem fenyeget csőd-, végrehajtási, felszámolási, vagy ezek bármelyikével egy tekintet alá eső olyan eljárás, amely a jelen szerződés teljesítését akadályozná,
- b) a jelen szerződés teljesítésére, gazdaságilag- és pénzügyileg alkalmas, továbbá rendelkezik a szükséges hozzájárulásokkal, jogosultságokkal és engedélyekkel,
- c) szerepel a Nemzeti Adó- és Vámhivatal köztartozásmentes adózói adatbázisában, vagy a Bérbeadó felhívására 3 napon belül átad egy 30 napnál nem régebbi nemlegesnek minősülő együttes adóigazolást,
- d) a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül, egyben,
- e) kötelezettséget vállal arra, hogy az előbbiek szerinti alkalmasságát, illetve jogosultságát a jelen szerződés hatálya alatt fenntartja.
- f) képviselőjében a jelen szerződést arra jogosult és kellően felhatalmazott személy(ek) írja(írják) alá.

4.2. A Bérbeadó a jelen szerződés hatálya alatt bármikor jogosult a jelen pont szerinti feltételek fennállását – közvetlenül vagy megbízottjai útján – ellenőrizni, s amennyiben ezen ellenőrzés alapján azt állapítja meg, hogy a feltételek vagy azok egy része nem áll fenn, és ezen feltételeket, vagy azok egy részét nem állítja helyre a Bérelő a Bérbeadó írásbeli felszólítását követő 5 (öt) napon belül, úgy a Bérbeadó jogosult választása szerint jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani [ide nem értve az a) pont szerinti csődeljárás esetét]. A Bérelő ilyen esetben köteles a Bérbeadó kárait és költségeit megtéríteni.

## **5. Felek jogai és kötelezettségei**

5.1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy a Bérlemény jelenleg is a Bérló birtokában van. Felek a Bérlemény állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel a jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező minta alapján.

5.2. A Bérló és a Bérbeadó köteles a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és egymást kölcsönösen tájékoztatni.

5.3. A Felek kötelesek egymást minden, a szerződés teljesítése szempontjából jelentős tényről és körülményről kellő időben értesíteni, így különösen, ha a ténynek vagy körülménynek a teljesítés idejére, minőségére kihatása lehet, és az erre vonatkozó akadályközlést a másik fél felé haladéktalanul megtenni. Az értesítésnek ki kell térnie az előidéző okokra, azok megszüntetésének módjára, a kedvezőtlen hatások várható mértékére és mérséklésének módjára. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél felelősséggel tartozik.

5.4. Bármely vita esetén a Felek kötelezettsége annak bizonyítása, hogy a rá vonatkozó tájékoztatási, nyilatkozatadási kötelezettségének, határidőben, teljes körre kiterjedően eleget tett.

5.5. Felek kötelesek a jelen szerződéssel kapcsolatos, illetve a szerződés érvényessége alatt tudomásukra jutott, nyilvánosságra még nem hozott, a Felek gazdasági tevékenységével kapcsolatos bármilyen információt üzleti titokként bizalmasan kezelni. Az adott fél a fentiekben említett információkat harmadik félnek csak az információ jogosult előzetes írásbeli engedélye alapján adhat át, illetve hozhat nyilvánosságra, kivéve a törvényi előírások szerinti hatósági adatszolgáltatásokat.

5.6. Felek tudomásul veszik, hogy Bérbeadó kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő közszolgáltató, ezért 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.

## **6. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

6.1. Bérló kijelenti, hogy számára a Bérlemény a végezni kívánt tevékenységhez rendeltetésszerű használatra alkalmas. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a szerződés egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés és a vonatkozó jogszabályok előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

6.2. A Bérbeadót zálogjog illeti meg a bérleti díj és a költségek erejéig (ideértve a Bérlemény késedelmes visszaadásának esetét is) a Bérlónek a Bérlemény területén található, vagyontárgyain. A zálogjog nem terjed ki a területen található, nem Bérló tulajdonát képező vagyontárgyakra. A Bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

6.3. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérló szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti. Bérló 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.

6.4. Bérbeadó nem tartozik felelősséggel: - a Bérő alkalmazottai, üzletfelei, ügyfelei és a Bérő érdekkörébe tartozó egyéb személyek által okozott, valamint a bérelt helyiségekbe hozott tárgyakban keletkezett károkért.

## **7. A Bérő jogai és kötelezettségei**

7.1. Bérő jogosult a Bérlemény kizárólagos használatára a jelen bérleti szerződés hatálya alatt. A Bérő köteles a Bérleményt a rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni. Amennyiben a Bérő a Bérbeadó felhívása ellenére folytatja a nem rendeltetésszerű vagy a szerződésnek egyébként nem megfelelő használatot, a Bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést.

7.2. Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményt nem jogosult saját székhelyként a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, azonban telephelyként való bejegyzéshez Bérbeadó a hozzájárulását adja.

7.3. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül Bérő közzegző előtt kiköltözési nyilatkozatot tesz, melynek egy eredeti példányát átadja a jelen szerződésben rögzített Bérbeadói kapcsolattartó részére. A kiköltözési nyilatkozat költségét Bérő köteles megfizetni. Amennyiben a Bérő a fenti 30 napos határidőn belül nem adja át a kiköltözési nyilatkozat 1 eredeti példányát Bérbeadó részére, úgy a jelen szerződés automatikusan megszűnik.

7.4. Bérő köteles a Bérlemény állagát megóvni. A Bérő felelős a Bérlemény használatára és tevékenységére vonatkozó valamennyi jogszabály és hatósági előírás betartásáért, és köteles az ehhez szükséges eszközöket a Bérleményben saját költségén felszereltetni, különös tekintettel a környezetvédelmi és tűzvédelmi előírásokra.

7.5. A bérleti szerződés tárgyát képező raktárépület külső és belső karbantartási munkáinak elvégzése a Bérő feladata. Karbantartás alatt Felek a Bérlemény műszaki állapotának és folyamatos, zavartalan, biztonságos, rendeltetésszerű használatának biztosítása érdekében szükséges megelőző (ide értve az időszakos felülvizsgálatokat, engedélyeztetéseket, illetve hitelesítéseket is), fenntartó, javító munkálatokat és az elhasználódás rendszeres helyreállítását értik.

7.6. Az épület helyiségei karbantartásához tartozó munkák: a helyiség összes burkolatának (a padlózat, falakon és mennyezeten), vakolatának, falának, lépcsőinek, valamint nyílászáró szerkezetének, üvegfelületeinek és valamennyi belső berendezési tárgyának, elektromos kapcsolóinak, csatlakozó aljainak, világító berendezéseinek, fűtőberendezéseinek, vízellátási és vízvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkor állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolása, stb.

7.7. Az épület karbantartásához tartozó munkák: tartószerkezeti elemeinek, tetőszerkezetének és tetőfedésének, lépcsőházának, közlekedőinek, központi berendezéseinek, kéményeinek állandó üzemképes állapotban való tartása, javítása, vakolatának megőrzése, hibáinak javítása, festése.

7.8. A raktárépülettel kapcsolatos karbantartási feladatokat Bérő saját költségén megtérítési igény nélkül köteles végezni. Amennyiben Bérő a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérő költségére elvégezni. Bérő köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezeteinek megvizsgálását, illetőleg tevékenysége ellenőrzését.

7.9. Ha a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérló magatartása miatt kár keletkezik, a Bérbeadó a Bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

7.10. Bérló nem jogosult a Bérleményt megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe, illetve harmadik személy használatába nem adhatja.

7.11. Bérló köteles a Bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során keletkező hulladék elszállíttatásáról saját költségén gondoskodni. A Bérló köteles biztosítani a hulladékgyűjtőt a keletkezett hulladék gyűjtésére. Amennyiben Bérló a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

7.12. Bérló a Bérlemény külső felületén a tevékenységéhez szükséges reklámhordozót - amennyiben ez az épület homlokzatába illő és a városképet más módon sem zavarja - a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén is csak a vonatkozó jogszabályi előírásoknak eleget téve helyezhet el. A Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve a hatósági engedélyek 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.

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

7.14. A Bérló felelősséggel tartozik tevékenységének környezetre gyakorolt hatásaiért. Tevékenységét a környezeti elemek kíméletével, takarékos használatával, a környezethasználatot az elővigyázatosság elvének figyelembevételével kell végeznie.

7.15. A Bérló a környezetet veszélyeztető vagy károsító tevékenysége esetén köteles azonnal befejezni, és saját költségén köteles gondoskodni a tevékenysége által bekövetkezett környezetkárosodás megszüntetéséről, a károsodott környezet helyreállításáról.

7.16. A Bérló köteles a telepen a Bérbeadó biztonságvédelmi követelményeit betartani, melyről Bérlőt köteles előzetesen részletesen tájékoztatni.

7.17. A Bérleményben lévő összes, akár a Bérbeadó, akár a Bérló tulajdonát képező ingóságok, valamint a Bérleményben tartózkodó személyek biztosítása a Bérló felelősségi körébe tartozik és ezek költségeit is Bérló köteles viselni. Bérló a szerződés teljes időtartamára köteles a Bérleményre és az abban lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre, és ott tartózkodó személyekre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Bérló a biztosítási kötvény másolatát jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül köteles megküldeni Bérbeadó részére. A biztosítási kötvény jelen szerződés mellékletét képezi anélkül is, hogy az nem kerül fizikailag csatolásra. A fenti kötelezettség nem teljesítése súlyos szerződésszegésnek minősül, ezáltal azonnali hatályú felmondásra adhat okot.

7.18. Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján, Bérló költségvisszatérítés mellett a Bérleményben átalakítást és a rendszeres és rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási, felújítási munkákat végezhet.

7.19. Felek kijelentik, hogy amennyiben a Bérló a Bérleményen átalakításokat végez, az elvégzett beruházás értékének bérleti díjba történő beszámításáról külön megállapodásban rendelkezhetnek.

7.20. A jogszabályokban előírt munka- és tűzvédelmi oktatási kötelezettségeknek megfelelést, valamint a biztonságvédelmi előírások betartását a Bérbeadó biztonságvédelmi szervezete ellenőrzi. Bérelő a használat időtartama alatt köteles betartani a vonatkozó munka, tűz- és környezetvédelmi előírásokat. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a munka-, tűz- és környezetvédelmi jogszabályokban meghatározott kötelezettségének súlyos és ismételt megszegése a szerződéstől történő elállást, vagy a szerződés azonnali hatályú felmondását eredményezheti.

7.21. Bérelő a Bérleményben nem tárolhat olyan tárgyakat, amelyek a személyi- és vagyonbiztonságot, illetve az ott tárolt egyéb tárgyakat veszélyeztetik, így különösen, de nem kizárólagosan robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagokat, tűzveszélyes folyadékot, továbbá robbanásveszélyes osztályba tartozó anyagokat, illetve ilyen anyagokat tartalmazó edényeket. Csak olyan anyag, tárgy tárolható a Bérleményben és olyan mennyiségben és módon, hogy azok környezetükre tűz- illetve robbanásveszélyt nem jelentenek.

7.22. Bérelő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a raktár nem fűtött raktár, amelynek megfelelően az esetlegesen ezen okból a Bérleményben tárolt ingóságokban bekövetkezett - bármilyen jellegű - károk vonatkozásában a Bérbeadót felelősség semmilyen jogcímen nem terheli.

7.23. Bérbeadó nem köteles vizsgálni a Bérelő által a Bérleményben elhelyezett ingóságokat. A jelen szerződésben rögzített feltételek megszegéséből eredő következmények és károk teljes egészében a Bérelőt terhelik, a szerződésszegésből eredő esetleges károk vonatkozásában Bérbeadót felelősség semmilyen jogcímen nem terheli.

7.24. Bérelő az engedélyhez kötött áruk/ingóságok raktározásához szükséges hatósági bejelentést saját költségén köteles megtenni, továbbá rendelkeznie kell minden, az áruk/ingóságok birtoklásához és tárolásához szükséges jóváhagyással, engedéllyel, jogosítvánnyal vagy bármilyen egyéb felhatalmazással. A Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik a Bérelő által tárolt ingóságokkal kapcsolatosan.

7.25. -Bérelő a Bérlemény területén kizárólag a helyi (kerületi) építési szabályoknak megfelelő ideiglenes felépítményt jogosult elhelyezni, melynek felépítése és elbontása nem hatósági engedély köteles.

## **8. A bérleti szerződés felmondása, megszűnése**

8.1. Jelen bérleti szerződés megszűnik:

- a) rendes felmondással;
- b) azonnali hatályú felmondással;
- c) kiköltözési nyilatkozat átadásának elmulasztása esetén;
- d) óvadék megfizetésének elmulasztása esetén;
- e) közös megegyezéssel
- f) határozott idő lejártával.

8.2. Rendes felmondás: Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződést bármelyik fél jogosult indoklás nélkül rendes felmondással 180 napos határidővel felmondani a másik Félhez intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával.

8.3. A Bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a Bérelő a szerződésben vállalt bármely kötelezettségét súlyosan megszegi. Ilyennek minősül különösen, de nem kizárólagosan

- a) ha a Bérelő bérleti díjat a jelen szerződésben foglalt fizetési határidőre nem fizeti meg, és a fizetési kötelezettségének két, egymást legalább harminc nappal követő felszólításra sem tesz eleget,
- b) a Bérleményt nem rendeltetésszerűen, szerződésszerűen használja,
- c) ha Bérelő reklámhordozót a Bérbeadó és/ hatósági engedély hiányában helyezett el és/ a reklámhordozó nem felel meg a vonatkozó jogszabályi előírásoknak;
- d) ha Bérelő a biztosítási kötvényt a jelen szerződésben foglalt határidőre nem küldi meg Bérbeadó részére;
- e) jogosulatlanul albérletbe vagy harmadik személy használatába adja,
- f) ha a Bérelő a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez szükséges engedélyeket nem szerzi be, és az erre vonatkozó felszólítást követő 30 napon belül sem tudja Bérbeadó részére igazolni az engedélyek meglétét,
- g) engedély nélküli átalakításokat, beruházásokat végez a Bérleményen,
- h) amennyiben Bérelő a jelen szerződésben vagy jogszabályban tiltott ingóságokat helyez el Bérleményben.

8.4. Bérbeadó a fentiekkel összefüggésben felmerült teljes kára megtérítésére jogosult.

8.5. Amennyiben a Bérbeadó az azonnali hatályú felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség (ideértve a bánatpénz fizetési kötelezettséget is) nem terheli, illetve a Bérelő erre tekintettel semmilyen igénnyel nem élhet a Bérbeadóval szemben.

8.6. Bérelőt a bérleti díjfizetési, közüzemi és egyéb díjfizetési kötelezettség a Bérlemény visszaadásának napjáig terheli, a Bérlemény utáni adófizetési kötelezettség kivételével a 3.7. pontban foglaltak szerint.

8.7. Bérelő a bérleti jogviszony megszűnése esetén csereterületre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

8.8. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles a Bérleményt előre egyeztetett időpontban a Bérbeadó birtokába visszaadni, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban azt birtokba vette - a 7.14. pontban foglalt munkák kivételével. Bérelő továbbá köteles a Bérlemény területén lévő, általa megépített kerítést elbontani. Ezek elmulasztása esetén Bérbeadó jogosult a Bérelő egyidejű értesítése mellett birtokba lépni. Felek nem tekintik a szokásos és gondos használat során fellépő állapotromlást jelen pont megsértésének.

8.9. A Bérelő mindazt a berendezési tárgyat, amit a saját költségén a Bérleményben felszerelt, a Bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelheti. Bérelő a Bérleti Szerződés megszűnése esetén köteles gondoskodni arról, hogy mindazok, akik az engedélyével vagy a Bérelőre való tekintettel a Bérleményben tartózkodnak, a Bérleményt elhagyják.

8.10. Amennyiben a Bérbeadó és a Bérelő az elállási vagy felmondási jogát gyakorolja, úgy kártalanítási vagy kártérítési kötelezettség nem terheli, illetve a Felek erre tekintettel semmilyen igénnyel nem élhetnek egymással szemben.

## 9. Kapcsolattartás

9.1. 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 az alábbiakban meghatározott értesítési címére megküldték, vagy az átvételt igazolva személyesen adták át: személyes átadás esetén az átadás napján, e-mailben történt

megküldés esetén az átvételi visszaigazolásán szereplő időpontban, tértivevényes ajánlott levélben történt megküldés esetén a tértivevénnyel igazolt átvétel napján:

#### A Bérbeadó esetében

1. szerződéssel kapcsolatos ügyekben:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

2. ingatlangazdálkodással kapcsolatos ügyekben:

Név:

Cím:

Telefon:

E-mail:

#### A Bérelő esetében:

Név:

Telefon:

E-mail:

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 teljesítésigazolás 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.

9.2. Amennyiben valamely szabályszerűen megcímezett tértivevényes ajánlott levél „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, akkor az eredménytelen kézbesítéstől számított 5. (ötödik) munkanapon, ha a címzett „ismeretlen” vagy „elköltözött”, akkor az eredménytelen kézbesítés napján, ha pedig a címzett a személyes átvételt megtagadja, az átvétel megtagadásának napján kézbesítettnek tekintendő.

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

## **10. Korrupcióellenes klauzula**

10.1. A Felek kötelesek működésük során a hatályos jogszabályok szerint eljárni és céljuk, hogy a korrupcióellenes, a tisztességes piaci magatartást szabályozó, versenyjogi, valamint fogyasztóvédelmi szabályoknak, továbbá az üzleti etika általánosan elfogadott szabályainak megfeleljenek, a jelen szerződés megkötése és teljesítése során ezeknek megfelelően járnak el.

10.2. A Felek kijelentik, hogy a szerződés megkötését megelőző tárgyalásokat, a szerződés feltételeinek kialakítását és a szerződésen alapuló vagy annak teljesítése során tanúsított

bármely üzleti vagy egyéb magatartást sem közvetlenül, sem közvetetten nem befolyásolta és befolyásolja a Felek, a Felek képviselője, megbízottja vagy velük bármilyen módon és formában kapcsolatban álló harmadik személyek részére történő értékkel bíró dolog átadása vagy átadásának ígérete, valamint bármilyen anyagi vagy személyes előny nyújtása vagy annak ígérete.

10.3. A jelen pontban foglalt rendelkezések megsértése esetén a Bérbeadó és a Bérlő választása szerint jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani vagy attól elállni és alkalmazhatja a jelen szerződés szerinti jogkövetkezményeket.

## **11. Záró rendelkezések**

11.1. A Felek nem felelnek a jelen szerződés szerinti kötelezettségük teljesítéséért azon esetekben, amikor olyan, bármely fél érdekkörén kívül eső, előre nem látható körülmény (vis maior) merül fel, amely megakadályozza a jelen szerződés teljesítését, illetőleg a szolgáltatás igénybevételét. Ilyen körülmény lehet különösen: háborús cselekmény, lázadás, szabotázs, robbantásos merénylet, súlyos energiaellátási zavar, természeti katasztrófa, munkabeszüntetés, járványügyi vészhelyzet, a honvédelemről szóló törvény, rendőrségről szóló törvény alapján feljogosított szervek rendelkezésére tett intézkedés.

Felek rögzítik, hogy vis maiorra történő hivatkozáskor az okokat kellő részletességgel kell megjelölni, és az okoknak világosnak, valósnak és okszerűnek kell lenniük. Felek a vis maiorral kapcsolatos eljárásra az akadályközlés szabályait alkalmazzák.

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

11.3. Felek jogviszonyára – ideértve a szerződés érvényességére, valamint a szerződéses kikötések, nyilatkozatok, megállapodások és kötelezettségek kérdését is – a magyar jog az irányadó. A teljesítéssel összefüggő bármely feladat ellátásának nyelve a magyar nyelv. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, és egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

11.4. A Felek kötelesek megkísérelni, hogy esetleges vitáikat békésen, bírósági vagy más hatósági út mellőzésével rendezzék. Ennek érdekében – amennyiben azt az eset összes körülményei egyébként nem zárják ki, vagy az egyébként a Felektől nem várható el – értesítik a másik felet a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatos kifogásaikról, megjelölve annak ténybeli és jogi alapját és egyben egyeztetést kezdeményeznek, megjelölve annak javasolt időpontját. Az egyeztető tárgyalásokat a Felek által közösen megállapított időpontban, azonban legfeljebb 7 munkanapon belül meg kell kezdeni. Az egyeztetést kezdeményező fél abban az esetben jogosult a jogvita rendezése érdekében a további lépéseket megtenni, amennyiben az egyeztető tárgyaláson a másik fél nem vesz részt, vagy nem kíván részt venni, illetve amennyiben a tárgyalások 3 munkanapon belül nem vezetnek eredményre.

Felek a járásbíró hatáskörébe tartozó vitás ügyeik rendezésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét

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

11.6. Felek a jelen szerződésben megnevezett személyek (így különösen, de nem kizárólagosan a kapcsolattartók, a teljesítésigazoló) és elérhetőségek változásának/változtatásának jogát fenntartják azzal, hogy az ilyen változásról a változást követő 10 munkanapon belül kötelesek egymást írásban tájékoztatni. Felek kijelentik, hogy az ilyen változás nem igényli a jelen szerződés módosítását.

A Felek kijelentik, hogy a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja.

11.7. Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelenné, vagy hatálytalanná válna, az a többi rendelkezés, illetve a szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenné, vagy hatálytalanná vált rendelkezés nélkül a Felek a szerződést nem kötötték volna meg

Jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült, melyből 2 (kettő) a Bérbeadót és 2 (kettő) példány a Bérliőt 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: Bérlemény alaprajza
2. sz. melléklet: Állapotrögzítő jegyzőkönyv

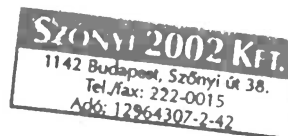
Budapest, 2025. év 06 hó 05 nap

Budapest, 2025. év 06 hó 09 nap

Hidegné Fehér Krisztina  
gazdasági igazgató  
és

Hidegh István  
biztonsági és infrastrukturális szolgáltatási  
igazgató  
**BKM Nonprofit Zrt.**  
**Bérbeadó**

Pophrisztov Vaszilev Petkóné  
ügyvezető  
**SZÖNYI 2002. Kft.**  
**Bérliő**





**ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ JEGYZŐKÖNYV**

**MINTA**

**Tárgya:** a Budapest XIV. Kerület, belterület 29834/10 hrsz. alatt felvett, természetben a 1142 BUDAPEST XIV.KER. Teleki Blanka utca 19-21. 1142 BUDAPEST XIV.KER. Tahi utca 95. 1142 BUDAPEST XIV.KER. Szegedi út 74. szám alatti ingatlan ... m2 alapterületű ingatlanrésze (a továbbiakban: Bérlemény) állapotának felvétele

**Időpont:** 2025. ....

**Helyszín:** 1142 Budapest, Szőnyi út .....

**Résztevők:**

egyrésről

BKM Nonprofit Zrt. (székhely: 1116 Budapest, Kalotaszeg u. 31., cégjegyzékszám: 01-10-042582, adószám: 10941362-2-44), képviseli: ....., mint Bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó

másrésről

cégnév (székhely, cégjegyzékszám:, adószám), képviseli: ....., mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő

Felek kijelentik, hogy a Bérlemény jelenleg is Bérelő birtokában van. Bérelő viseli a Bérleménnyel kapcsolatos közüzemi költséget, az ingatlanadó arányos részét és az építményadót. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény közüzemi szerződések átírására nincs szükség, mivel Bérelő saját ingatlanáról biztosítja a Bérlemény közműellátását, ennek érdekében közüzemi szerződést kötött az illetékes közműszolgáltatókkal, valamint a közüzemi díjakat közvetlenül a közműszolgáltató felé megfizeti.

Felek jelen állapotrögzítő jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény állapotával kapcsolatos megállapításukat az alábbiak szerint:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

