


BTI

BÉRLETI SZERZŐDÉS
ingatlan meghatározott területének használatára módosításokkal
egységes szerkezetbe foglalva

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,

Fodor Gabriella – egyéni vállalkozó

Székhelye: 1108 Budapest, Kozma utca 8-10.
Nyilvántartási szám: 22049975
Statisztikai számjele: 60676148-4776-231-01
Adószáma: 60676148-1-42
Képviselő: Fodor Gabriella

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 között 2019. május 16. napján kelt, 167/2019. szerződésszámú ingatlan meghatározott területének használatára (határozott időre) elnevezésű bérleti szerződés (a továbbiakban: bérleti szerződés) került írásba foglalásra.

A bérleti szerződés a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező Budapest, X. kerület belterület 42536/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1108 Budapest, Kozma utca 8-10. szám alatt található „kivett temető” művelési ágú Rákoskeresztúri Új Köztemető Főbejárat 1. Köröndhöz vezető-, a 10-es, és a 21-es parcella előtti útszakasz melletti – a bérleti szerződés 1. számú mellékletében jelzett – összesen 27,6 m² ingatlanrészre terjed ki. Felek jelen egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés módosításban rögzítik, hogy a bérleti szerződést 2021. május 16. napjáig tartó határozott időre kötötték, azonban tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6: 338. § (1) bekezdésében foglaltakra, a szerződés határozatlan időtartamúvá alakult át.

Bérbeadó a Bérlő pavilonja által elfoglalt ingatlanrészek felmérése alapján megállapította, hogy az eltér a bérleti szerződésben meghatározott területnagyságtól, ezért Felek szóban megállapodtak abban, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel, 2023. január 1.

napjával módosítják, amely módosításokat egységes szerkezetbe foglaltn jelen dokumentumban foglalják írásba az alábbiak szerint.

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 ágú ingatlan, a Rákoskeresztúri Új köztemető (a továbbiakban ingatlan).
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi — a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és korlátozás nélküli rendelkezési jogában álló az — Új Köztemető Főbejárat 1. Köröndhöz vezető, a 33-as parcella előtti útszakasz melletti — az 1. számú mellékletben 1. és 2. számon jelzett — összesen: 56 m² területrészét (a továbbiakban: bérelt terület) megismert és megtekintett állapotban.
Az 1. számú mellékletben 1. számmal jelölt ingatlanrész 27,6 m² (pavilon), míg a 2. számmal jelölt ingatlanrész 28,4 m² (szabad terület) (a továbbiakban együttesen: ingatlanrészek).
3. A bérleti szerződést Felek 2023. január 1. napjától 5 éves határozott időre kötik.
4. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az ingatlanrészek jelenleg is a Bérlő birtokában vannak. Felek az ingatlanrészek állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlanrészek rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmasak.
5. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő az ingatlanrészeket kizárólag a temető látogatói részére történő, magas színvonalú és minőségű kiszolgálásra alkalmas virág árusítására működtetheti.
6. Felek rögzítik, hogy az 1. számú ingatlanrészen Bérlő tulajdonában és kizárólagos használatában lévő virágárusítás céljára szolgáló elárusító pavilon (a továbbiakban: pavilon) áll. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérlő az 1. számú ingatlanrészen ideiglenesen, a bérleti jogviszony fennállása alatt a pavilont fenntartsa a jelen szerződésben rögzített feltételekkel. Az ingóságoknak minősülő pavilon a Bérlő tulajdonát képezi, arra Bérbeadó — a Ptk. 6:337.§-ban foglalt zálogjogot kivéve — semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat.
7. Bérlő az ingatlanrészeket kizárólag a 5. és 6. pontokban meghatározott célra használhatja, egyéb módon nem hasznosíthatja, továbbá abban más tevékenységet — a Bérbeadó előzetes kifejezett írásos engedélye, hozzájárulása hiányában - még ideiglenesen sem jogosult folytatni.
8. Bérlő nem jogosult az ingatlanrészeket megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe illetve harmadik személy használatába nem adhatja.
9. A 8. és 9. pontokban foglaltak megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
10. A Bérbeadó jogosult — a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül — az ingatlanrészek szerződészerű és rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére.
11. A Bérlő 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.

12. 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.
13. A Bérő 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. Bérő köteles gondoskodni arról, hogy Bérő, valamint alkalmazottja, megbízottja, illetve egyéb érdekkörében eljáró személyek is betartsák a jelen szerződésben, valamint a temető házirendjében foglalt rendelkezéseket.
14. Bérő köteles az ingatlanrészek használata, valamint a tevékenysége folytatása során az alábbiakat betartani és az érdekkörébe tartó ingatlanrészeket 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) Bérő köteles a bérelt területen a tisztaságot, és a területet szegélyező útvonalakon az akadálymentes közlekedést biztosítani, a temetőt látogatók és az ott dolgozók számára.
 - c) Bérő 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) Bérő köteles a bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során keletkező hulladék elszállítatásáról saját költségén gondoskodni. A Bérő köteles biztosítani a hulladékgyűjtőt a keletkezett hulladék gyűjtésére. Bérő nem jogosult a tevékenysége során keletkezett hulladékot a temető által kihelyezett hulladékgyűjtőkbe elhelyezni. Amennyiben Bérő a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
 - e) Bérő 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 Bérői feladatokat ellátni és betartatni.
 - f) Bérő nem jogosult a temető által működtetett, nyilvános vízvételi helyek (csapok) használatára.
15. A Bérő reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el. A reklámhordozó, a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén is csak a Bérő 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.
16. Bérő nem jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül az ingatlanrészeken átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végrehajtani.
17. Bérő köteles az ingatlanrészek vonatkozásában Bérbeadó tájékoztatása és együttműködése mellett házirendet készíteni és azt betartatni.
18. Bérő köteles a pavilonra és az abban lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Az ennek elmulasztásából eredő felelősség és kár a Bérőt terheli.

19. Bérelő köteles az ingatlanrészekkel 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 Bérlőt terhelik.
20. Bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlanrészek a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmasak és megfelelnek a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
21. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor — átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg — Bérelő jogosult és köteles az általa az ingatlanrészekre vitt, tulajdonában álló dolgokat — így különösen a pavilont — az ingatlanrészek állagsérelme nélkül elvinni, az ingatlanrészeket kiürített, átvételkori állapotban visszaadni a Bérbeadó birtokába, továbbá valamennyi hulladékot maradéktalanul elszállítani.
22. Felek az ingatlan bérleti díját havonta 3.000,-Ft. + ÁFA Ft / m² / hónap összegben állapítják meg, így a havi bérleti díj: 168.000,- Ft + ÁFA, azaz százszázhatvanolcezer forint + ÁFA (bérleti díj).
23. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2023. február 1-jei 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.
24. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.
25. 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.
26. A bérleti díj nem foglalja magába a közüzemi költségeket (így elektromos áram, földgáz, víz- és csatornadíj), amelyet Bérelő havonta utólag a tárgyhónapot követő hónap 20. napjáig köteles — a Bérbeadó által kiállított és megküldött számla alapján — megfizetni a Bérbeadó részére. Felek rögzítik, hogy a Bérelő fogyasztását külön mérőóra rögzíti, amely mérőóra fogyasztását Bérbeadó jogosult havonta leolvasni.
27. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő késedelmes fizetése esetén a Ptk. 6: 155.§ (1) bekezdésében megállapított mértékű, késedelmi kamatot köteles fizetni.
28. A bérleti díj és bármilyen, a Bérlőt terhelő fizetési kötelezettség akkor számít teljesítettnek — a késedelem számítása vonatkozásában is — amikor az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra került.
29. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek használatával járó valamennyi kiadás, költség teljes egészében a Bérlőt terheli.

30. Felek kijelentik, hogy Bérlő által 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő óvadék, azaz 172.982,-Ft (egyszázhetvenkettőezer-kilencszáznyolcvankettő forint) kifizetésre került, azonban a ténylegesen használt terület növekedésére tekintettel Bérlő köteles az óvadékot kiegészíteni, a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírását követő 8 (nyolc) napon belül, a 2. számú ingatlanrészre számított 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 324.612,-Ft, (háromszázhuszonnégyezer-hatszázötvenkét forint) összegű óvadék megfizetésével Bérbeadónak - a jelen szerződés szerződésszámának közlemény rovatban történő feltüntetésével - a Bérbeadó K&H Banknál vezetett 10401093-49564956-57501033 számú fizetési számlájára, a jelen szerződésben meghatározott valamennyi kötelezettségei biztosítására.

A Felek kijelentik, hogy az óvadék (kaució) jogi természetével tisztában vannak. A kaució összegéből a Bérbeadó a Bérlővel 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.

31. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a kaució — elszámolást követően — fennmaradó része a Bérlőt illeti. Amennyiben a szerződés időtartama alatt, a kaucióból bármilyen jogcímen levonás történik a Bérbeadó részéről, a Bérlő 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.

32. Amennyiben Bérlő a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi — így különösen, de nem kizárólagosan az ingatlanrészekben 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 jogcímen a szerződésszegő magatartás fennállása alatt és annak megszüntetéséig, napi 10.000,- Ft összeg illeti meg.

33. Bérbeadó a szerződésben nevesített eseteken túl, az alábbi esetekben is jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani:

- a) Bérlő ellen jogerős csőd - felszámolási, - vagy kényszertörlési eljárást rendelnek el, Bérlő végelszámolását határozzák el.
- b) Bérlő vagy a Bérlő érdekkörébe tartozó személyek az ingatlanrészeket a közös területeket megrongálják vagy a szerződésben foglaltakkal, illetve a rendeltetésükkel ellentétesen használják.
- c) Ha a Bérlő, vagy az érdekkörébe tartozó személyek magatartása a tőlük elvárható normákat, vagy a temető rendjét sértik.

34. Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződést — bármikor, indokolás nélkül — a másik Fél felé intézett írásbeli nyilatkozattal, 90 napos felmondási idővel megszüntethetik.

35. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően, az ingatlanrészeket nem a jelen szerződésben foglaltak szerint adja a Bérbeadó birtokába vissza, úgy a Bérlő a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű hibás teljesítési kötbért köteles megfizetni, minden megkezdett hónap után a Bérbeadó részére.

36. 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.

37. 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.
38. 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 „címezett ismeretlen” jelzéssel visszaérkezett postai küldeményeket, annak feladásától számított 15. napján.
39. 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.

40. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
41. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodást időszakosan (évente), illetve szükség szerint felülvizsgálják, az esetleges jogszabályi változásoknak, vagy a körülményeknek megfelelően aktualizálják.
42. 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.

43. Szerződő fél tudomásul veszi, hogy Bérbeadó felett, Budapest Főváros Önkormányzata 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.
44. 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 temetőirodáknban.
45. Felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt — az alulírott helyen és napon — jóváhagyólag és cégszerűen aláírják.
46. A megállapodás magyar nyelven, 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a Bérbeadó-, 1 (egy) példány a Bérő példánya.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: virágboltok elhelyezkedése
2. sz. melléklet: jegyzőkönyv az ingatlanrészek állapotáról

Budapest, 2023. jan. 12.

Budapest, 2023. 02. 08.

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

.....
Fodor Gabriella egyéni vállalkozó,
mint **Bérő** részéről

1. sz. melléklet

--	--	--

--	--	--	--	--

1. számú terület- rész	2. számú terület- rész		
---------------------------------	---------------------------------	--	--

Jegyzőkönyv

Mely készült 2023. *10.01.*-án az Új Köztemető Főbejárat 1. Köröndhöz vezető-, a 10-es, és a 21-es parcella előtti útszakasz mellett álló 28,4 m2 ingatlanrész (virágárusító pavilon melletti szabad terület) átadási eljárása kapcsán.

Jelen vannak:

Bérbeadó BKM Nonprofit Zrt. részéről:

Helyszín: (az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, X. kerület belterület 42536/1 helyrajzi szám alatt bejegyzett), természetben a 1108 Budapest, Kozma utca 8-10. szám alatti ingatlanon lévő, 28,4 m2 alapterületű ingatlanrész

Felek megállapítása:

Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan 2022. *10.01-jén* a birtokába került. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlanrész rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.