



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
Céggjegyzék száma: cg. 01-10-042582
Képviselő: Tamás Barna infrastrukturális szolgáltatások igazgató és Szabó István számviteli és adózási főosztályvezető

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

másrészről,

FLORUS DUO Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt felelősségű társaság (FLORUS DUO Kft.)

Székhelye: 1162 Budapest, Zrínyiász utca 2.
Adószáma: 14457096-2-42
Céggjegyzék száma: 01-09-904646
Képviselő: Bors Péter

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 2011. február 16. napján kelt bérleti szerződés került írásba foglalásra, melyet Felek két ízben, 2014. április 1-jén és 2015. december 16-án módosítottak (a továbbiakban együtt: bérleti szerződés).

A bérleti szerződés a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és korlátozás nélküli rendelkezési jogában álló 1108 Budapest, Kozma utca 8-10. szám alatti 42536/1 helyrajzi számú ingatlanának összesen 126 m² ingatlanrészére terjed ki.

Bérbeadó a Bérlő virágüzletéhez tartozó szabad terület által elfoglalt ingatlanrész felmérése alapján megállapította, hogy az eltér a bérleti szerződésben meghatározott területnagyságtól, ezért Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést közös megegyezéssel, 2023. március 1. napjával jelen dokumentumban foglaltak szerint módosítják.

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, Bérelő pedig bérbe veszi — a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező és korlátozás nélküli rendelkezési jogában álló az — Új Köztemető Főbejárattal szemben álló — az 1. számú mellékletben 1. és 2. számon jelzett —üzlettér 33 m², pince 30 m², szabad terület 91 m² területrészét (a továbbiakban: bérelt terület) megismert és megtekintett állapotban.
Az 1. számú mellékletben 1. számmal jelölt ingatlanrész 126 m², míg a 2. számmal jelölt ingatlanrész 28 m² (szabad terület) (a továbbiakban együttesen: ingatlanrészek).
3. A bérleti szerződést Felek – szóbeli megállapodásukra tekintettel - 2023. március 1. napjától 5 éves határozott időre kötik.
4. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy az ingatlanrészek jelenleg is a Bérelő birtokában vannak. Felek az ingatlanrészek állapotáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amely jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képezi. Bérelő kijelenti, hogy az ingatlanrészek rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmasak.
5. A Felek rögzítik, hogy a Bérelő az ingatlanrészeket kizárólag a temető látogatói részére történő, magas színvonalú és minőségű kiszolgálásra alkalmas virág árusítására működtetheti.
6. Bérelő az ingatlanrészeket kizárólag az 5. pontban meghatározott célra használhatja, egyéb módon nem hasznosíthatja, továbbá abban más tevékenységet — a Bérbeadó előzetes kifejezett írásos engedélye, hozzájárulása hiányában - még ideiglenesen sem jogosult folytatni.
7. Bérelő nem jogosult az ingatlanrészeket megterhelni, gazdasági társaságba apportként be nem viheti, illetve biztosítékként, továbbá albérletbe illetve harmadik személy használatába nem adhatja.
8. A 6. és 7. pontokban foglaltak megszegése olyan súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapján a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
9. A Bérbeadó jogosult — a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül — az ingatlanrészek szerződészerű és rendeltetésszerű használatának ellenőrzésére.
10. A Bérelő 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.
11. A Bérelő kijelenti, hogy a tevékenysége jogszerű végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedéllyel rendelkezik. Bérelő tevékenysége ellátása során is köteles a hatályos tevékenységre vonatkozó valamennyi jogszabályi, hatósági előírást betartani.
12. A Bérelő 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. Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy Bérelő, valamint alkalmazottja, megbízottja, illetve egyéb érdekkörében eljáró személyek is betartsák a jelen szerződésben, valamint a temető házirendjében foglalt rendelkezéseket.

13. Bérlő 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) Bérlő köteles a bérelt területen a tisztaságot, és a területet szegélyező útvonalakon az akadálymentes közlekedést biztosítani, a temetőt látogatók és az ott dolgozók számára.
 - c) Bérlő 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) Bérlő köteles a bérlemény tisztán és rendben tartásáról, takarításáról, valamint a tevékenysége során keletkező hulladék elszállíttatásáról saját költségén gondoskodni. A Bérlő köteles biztosítani a hulladékgyűjtőt a keletkezett hulladék gyűjtésére. Bérlő nem jogosult a tevékenysége során keletkezett hulladékot a temető által kihelyezett hulladékgyűjtőkbe elhelyezni. Amennyiben Bérlő a jelen pontban foglalt kötelezettségét megszegi, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
 - e) Bérlő 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 Bérlői feladatokat ellátni és betartatni.
 - f) Bérlő nem jogosult a temető által működtetett, nyilvános vízvételi helyek (csapok) használatára.
14. A Bérlő a korábban elhelyezett reklámhordozón felül új reklámhordozót csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével helyezhet el. A reklámhordozó, a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye esetén is csak a Bérbeadó tulajdonában álló virágüzletre 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.
15. Bérlő nem jogosult a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül az ingatlanrészeken átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végrehajtani.
16. Bérlő köteles az ingatlanrészek vonatkozásában Bérbeadó tájékoztatása és együttműködése mellett házirendet készíteni és azt betartatni.
17. Bérlő köteles a virágüzletben lévő eszközökre, berendezésekre, felszerelésekre, árukészletre stb. vagyon-, és felelősségbiztosítást kötni. Az ennek elmulasztásából eredő felelősség és kár a Bérlőt terheli.
18. Bérlő 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.

19. 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 Bérletet a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
20. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor — átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével egyidejűleg — Bérlet jogosult és köteles az általa az ingatlanrészekre vitt, tulajdonában álló dolgokat az ingatlanrészek állagsérelme nélkül elvinni, az ingatlanrészeket kiürített, kitakarított, a virágüzletet kifestett, azonnal bérletként továbbhasznosítható módon visszaadni a Bérbeadó birtokába, továbbá valamennyi hulladékot maradéktalanul elszállítani.
21. Felek az ingatlan bérleti díját havonta 4.698,-Ft. + ÁFA Ft / m² / hónap összegben állapítják meg, így a havi bérleti díj: 723 516,- Ft + ÁFA, azaz hétszázhuszonháromezer-ötszázötvenhat forint + ÁFA (bérleti díj).
22. Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt bérleti díjat évente — legkorábban 2024. január 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 Bérlet általi kézhezvételét követő hónap 1. napjától hatályos.
23. Az ÁFA megállapításának módjára és mértékére az adófizetési kötelezettség keletkezésének napján hatályos adójogszabályok az irányadók.
A Bérbeadó által kiállított számla meg kell, hogy feleljen 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.
24. Bérlet a bérleti díjat havonta előre — a Bérbeadó által a Bérlet részére kiállított számla alapján — legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére a számlán szereplő számlaszámra utalással.
25. A bérleti díj nem foglalja magába a közüzemi költségeket (így elektromos áram, földgáz, víz- és csatornadíj), amelyet Bérlet 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 Bérlet fogyasztását külön mérőóra rögzíti, amely mérőóra fogyasztását Bérbeadó jogosult havonta leolvasni.
26. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet késedelmes fizetése esetén a Ptk. 6: 155.§ (1) bekezdésében megállapított mértékű, késedelmi kamatot köteles fizetni.
27. A bérleti díj és bármilyen, a Bérletet terhelő fizetési kötelezettség akkor számít teljesítettnek — a késedelem számítása vonatkozásában is — amikor az a Bérbeadó bankszámláján jóváírásra került.
28. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanrészek használatával járó valamennyi kiadás, költség teljes egészében a Bérletet terheli.
29. Felek kijelentik, hogy Bérlet által 2 havi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadék, azaz 747.860,- Ft kifizetésre került, azonban a ténylegesen használt terület növekedésére tekintettel Bérlet köteles az óvadékot kiegészíteni, a jelen módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt bérleti szerződés aláírását követő 8 napon belül, a 2. számú ingatlanrésze számított 3 (három) havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 501 200 Ft, azaz ötszázegyezer-kettőszáz 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 Bérbérlővel 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.

30. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén a kaució — elszámolást követően — fennmaradó része a Bérbérlőt illeti. Amennyiben a szerződés időtartama alatt, a kaucióból bármilyen jogcímen levonás történik a Bérbeadó részéről, a Bérbérlő 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.
31. Amennyiben Bérbérlő a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségét megszegi — így különösen, de nem kizárólagosan az ingatlanrészekben és a virágüzletben 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.
32. Bérbeadó a szerződésben nevesített eseteken túl, az alábbi esetekben is jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani:
 - a) Bérbérlő ellen jogerős csőd - felszámolási, - vagy kényszertörési eljárást rendelnek el, Bérbérlő végelszámolását határozzák el.
 - b) Bérbérlő vagy a Bérbérlő érdekkörébe tartozó személyek az ingatlanrészeket a közös területeket megrongálják vagy a szerződésben foglaltakkal, illetve a rendeltetésükkel ellentétesen használják.
 - c) Ha a Bérbérlő, vagy az érdekkörébe tartozó személyek magatartása a tőlük elvárható normákat, vagy a temető rendjét sértik.
33. Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződést — bármikor, indokolás nélkül — a másik Fél felé intézett írásbeli nyilatkozattal, 90 napos felmondási idővel megszüntethetik.
34. A Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnését követően, az ingatlanrészeket nem a jelen szerződésben foglaltak szerint adja a Bérbeadó birtokába vissza, úgy a Bérbérlő a bérleti díj kétszeresének megfelelő mértékű hibás teljesítési kötbért köteles megfizetni, minden megkezdett hónap után a Bérbeadó részére.
35. 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.
36. 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.

37. 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.

38. Kapcsolattartók:

a) Bérbeadó részéről:

név - beosztás:	
telefon:	
e-mail:	

b) Bérelő részéről:

név - beosztás:	Bors Péter ügyvezető
telefon:	
e-mail:	

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

39. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
40. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodást időszakosan (évente), illetve szükség szerint felülvizsgálják, az esetleges jogszabályi változásoknak, vagy a körülményeknek megfelelően aktualizálják.
41. 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 meghiúsul, úgy a Felek a jogvitájukat — a hatályos Polgári Perrendtartásról szóló törvénynek a vonatkozó pontjai alapján — bírósági eljárás keretében rendezik.
42. 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.

43. 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.
44. Felek jelen megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt — az alulírott helyen és napon — jóváhagyólag és cégszerűen aláírják.
45. A megállapodás magyar nyelven, 2 (kettő) eredeti példányban készült, amelyből 1 (egy) példány a Bérbeadó-, 1 (egy) példány a Bérlő példánya.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: helyszínrajz
2. sz. melléklet: jegyzőkönyv az ingatlanrészek állapotáról

Budapest, 2023.04.06.

Budapest, 2023.04.12.

Tamás Barna infrastrukturális
szolgáltatások igazgató és
Szabó István számviteli és adózási
főosztályvezető
BKM Nonprofit Zrt., mint **Bérbeadó**
részéről

Bors Péter ügyvezető
FLORUS DUO Kft., mint **Bérlő**
részéről

FLORUS DUO Kft.
1162 Budapest,
Zrínyiász u. 2.
Adószám: 14457096-2-42

1. sz. melléklet



Jegyzőkönyv

Mely készült 2023. 04. 12.-án az Új Köztemető Főbejárattal szemben álló 28 m2 ingatlanrész (virágárusító üzlet előtti szabad terület) kapcsán.

Jelen vannak:

Bérbeadó BKM Nonprofit Zrt. részéről:

Bérlő FLORUS DUO Kft. 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, FLORUS DUO Kft. birtokában lévő ingatlanrész

Felek megállapítása:

Bérlő kijelenti, hogy az ingatlan 2022. ^{3.}01. 05.-n a birtokába került. Bérlő kijelenti, hogy az ingatlanrész rendeltetésszerű és szerződészerű használatra alkalmas.

FLORUS DUO Kft.
1162 Budapest,
Zrínyiász u. 2.
Adószám: 14457096-2-42

Bérbeadó

BKM Nonprofit Zrt.

Bérlő

FLORUS DUO Kft.