

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

**egyrésztől MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

Székhely: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Levelezési cím: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Számlavezető pénzüintézet: Erste Bank Hungary Zrt.

Számlaszám: 11996808-06200820-00000000

Adószám: 10856417-2-44

Statisztikai jelzőszáma: 10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-042272

A szerződéskötés és teljesítés során eljáró MÁV szervezet:

**MÁV Vagyonkezelő Zrt.**

**Budapesti Területi Központ**

Levelezési cím: 1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Aláíráásra jogosult: Dr. Matuz Péter központvezető

A **MÁV Vagyonkezelő Zrt. (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.)** meghatalmazás alapján (meghatalmazás másolati példánya csatolva a bérleti szerződéshez **1. számú mellékletként**, eredeti példánya a Bérlő részére bemutatva) képviseli a Bérbeadót.

mint bérbeadó – továbbiakban: **Bérbeadó** -,

**másrészről**

Teljes cégnév: **ERDEXX Hungary Kiállításszervező és Kivitelező Kft.**

Székhely: 2120 Dunakeszi, Pihenő u. 12

Levelezési címe: 2120 Dunakeszi, Pihenő u. 12

Számlavezető pénzüintézete: Erste Bank Hungary Zrt.

Számlaszáma: 11600006-00000000-28185495

Számlázási címe: 2120 Dunakeszi, Pihenő u. 12

Adószáma: 14313604-2-13

Statisztikai jelzőszáma: 14313604-8230-113-13

Cégbíróság neve és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék, Cg.13-09-120121

Képviseli: Földvári Csilla Livia ügyvezető

mint bérlő – továbbiakban: **Bérlő** – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérlő kijelenti, hogy nincs a MÁV Zrt.-vel fennálló, elmaradt, lejárt kötelezettsége illetve nem áll perben a MÁV Zrt.-vel illetve nem, vagy nem volt tulajdonosa, tisztségviselője olyan gazdasági társaságnak, amelynek kiegyenlítetlen tartozása van a MÁV Zrt.-vel szemben.

### 1. A bérlet tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest, XIV.ker. 29834/1 hrsz-ú, kivett lakóház garázs és egyéb épület és iroda és sporttelep és raktár megnevezésű belterületi, a természetben Budapest, XIV.ker. Komáromi u. 2. szám alatt található ingatlanon a 989 m<sup>2</sup> térmértékű, **2. sz. mellékletként** csatolt helyszínrajzon vastag fekete vonallal megjelölt iroda és raktárépületet, valamint a mellette lévő 200 m<sup>2</sup>

burkolt területet. (továbbiakban: **Bérlemény**) asztalosipari, raktározási tevékenység végzése céljából. Az ingatlanrész MTR azonosító száma: 5103772, 5103773  
Az ingatlan tartozékait, berendezési tárgyait az átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza. Bérelő kijelenti, hogy a Bérlemény területének nagyságát nem vitatja és az ezzel kapcsolatban felmerülő vita esetén Bérbeadóval szemben igényt nem érvényesít.

- 1.2. Bérelő kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt tevékenység végzése a Bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba.
- 1.3. Bérelő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.

Bérelő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát és azt saját céljaira megfelelőnek tartja.

A bérlemény területén földmunkát csak a MÁV Zrt. Üzemeltetési Főigazgatóság Területi Igazgatóság Budapest engedélyével lehet végezni.

Bérelő kijelenti, hogy megismerte az idegen személyek MÁV Zrt. területén történő tartózkodásának, magáncélú fényképfelvétel készítésének, engedélyezésének, a külső vállalkozók MÁV Zrt. területén történő munkavégzésének munkavédelmi feltételeiről és engedélyezésének rendjéről szóló, a MÁV Vagyonkezelő Zrt. honlapján megtalálható, 45/2012.sz. EVIG utasításban foglaltakat (e-mailen megküldve). Bérelő vállalja, hogy az utasításban foglaltakat betartja és az érdekkörébe tartozó harmadik személyekkel betartatja.

## 2. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést 2013.08.21 napjától-2013.11.19 napjáig kötik.

## 3. A bérleti és egyéb díjak összege, fizetési feltételek:

### 3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a Bérlemény használatáért (műhely) 338,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz négyzetméterenként Háromszázharmincnyolc forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót, továbbá (raktár) 324,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz négyzetméterenként Háromszázhuszonnégy forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót, (iroda) 605,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz négyzetméterenként Hatszázöt forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót, (wc, mosdó, konyha, egyéb helyiség stb.) 156,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz négyzetméterenként Egyszázötvenhat forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót, (burkolt terület) 85,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, azaz négyzetméterenként Nyolcvanöt forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a Bérlemény használatáért a bérleti szerződés teljes időtartamára vonatkozóan 1 033 179,-Ft + ÁFA, azaz Egymillió-harmincháromezer-egyszázhetvenkilenc forint + ÁFA bérleti díjat (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére egy összegben, előre megfizetni.

- 3.1.1. Bérelő a bérlet teljes időtartamára (jelen szerződés 2.1. pontjában meghatározott időszakra) számított Bérleti díjat egy összegben, a Bérbeadó által a jelen szerződés aláírásától számított 10. munkanapig kiállított számla alapján köteles megfizetni

Bérbeadó Erste Bank Hungary Zrt. –nél vezetett 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. Fizetési határidő: a számla keltét követő 15. (tizenötödik) naptári nap. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. Bérbeadó előre fizetést elfogad.

Késedelmes fizetés esetén Bérlő a fizetés esedékességét követően, a késedelem idejére késedelmi kamatként Bérbeadó részére a Ptk. 301/A§(2) bekezdésben rögzítettek alapján köteles késedelmi kamatot megfizetni a Ptk. 301/A§ (3) bekezdés szerinti feltételekkel.

3.1.2.A kibocsátott számlán a szolgáltatás teljesítési napja a hatályos ÁFA szabályok szerint kerül meghatározásra.

3.1.3.Bérbeadó Bérlő részére ingatlankezelési szolgáltatásokat nem biztosít.

3.1.4 Közüzemi szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó biztosítja a közüzemi szolgáltatást (áram) a Bérlő részére a 4. sz. mellékletben meghatározottak szerint.

Bérlő a 4. sz. mellékletben meghatározott, a szolgáltató által Bérbeadóra terhelt összes költséget, valamint a 4. melléklet szerinti rendelkezésre állási vagy továbbszolgáltatási díjat + ÁFA-t köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérbeadó által a közüzemi díjváltozások alapján megállapított közüzemi szolgáltatási díj a tárgyév január 1-től lép hatályba.

Rendkívüli okok miatt (pl. hatósági árváltozás) a közüzemi szolgáltatási díj év közben is módosításra kerülhet, amit Bérbeadónak megfelelően indokolnia kell.

Bérlő a közüzemi szolgáltatások díját (továbbiakban: Közüzemi díj) Bérbeadó által a tárgyhót követő hónap utolsó napjáig, de legkésőbb a szolgáltatótól a MÁV Zrt. részére beérkező számla MÁV Zrt. által történő átvételét követő hónap utolsó napjáig kiállított számla alapján köteles megfizetni átutalással. A fizetési esedékesség számla keltét követő 15. (tizenötödik) naptári nap.

Bérlőt a Közüzemi díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérlő a Közüzemi díjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg és ezen kötelezettségeit Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott időpontban sem teljesíti, Bérbeadó a szolgáltatásokat a tartozás teljes kiegyenlítéséig korlátozhatja, illetve szüneteltetheti a jogszabályok adta keretek között. A korlátozással, szüneteltetéssel kapcsolatos minden költség és a kárveszély a Bérlőt terheli.

Bérlő a külső szolgáltatóval megkötött közüzemi szolgáltatási szerződések (víz, gáz) 2 (két darab) másolati példányát 15 napon belül köteles átadni a Bérbeadónak, melynek egy példánya jelen szerződés 5. számú mellékletét képezi, egy példány pedig az ingatlan kezelő MÁV szervezet nyilvántartásában kerül elhelyezésre. A külső szolgáltatóval megkötött közüzemi szerződés átadásának elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül. A Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget Bérlő köteles megfizetni.

#### 4. Birtokbaadás:

4.1. Bérbeadó a Bérleményt 2013.08.21 -én adja Bérlő birtokába. A birtokbaadás feltétele a bérleti díj megfizetése jelen szerződés 3.1.1. pontjában foglaltak szerint. A birtokbaadás a 3. számú melléklet (Átadási jegyzőkönyv) kitöltésével és aláírásával történik.

- 4.2. A Bérelő a Bérleményben lévő tárgyak őrzéséről a bérleti jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni, az ezekben bekövetkezett károkért Bérbeadó nem felel.

Bérelő köteles az Önkormányzati rendelkezések betartására a tisztántartás, hó- és síkosság-mentesítés terén, amennyiben bérleménye közterülettel (járda, földsáv, árok) határos.

#### **5. A szerződés megszűnése, felmondása:**

- 5.1. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződéses jogviszony az alábbi esetekben szűnik meg:

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérelő jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérelő jogutóddal történő megszűnésével, amennyiben a jogutód szerződésbe történő belépéséhez a Bérbeadó írásban nem járul hozzá,
- a bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy olyan mértékű megváltozásával, amely a bérlet céljára alkalmatlanná teszi,
- a határozott idő elteltével,
- rendkívüli felmondással a másik fél súlyos szerződésszegése esetén,
- rendkívüli felmondással, ha a bérelő tevékenységével zavarja, hátráltatja a vasútüzemi működési feladatok ellátását.

#### **5.2. A bérleti jogviszony megszűnésekor**

Bérelő a Bérleményt eredeti állapotában – ide nem értve a természetes elhasználódást -, tisztán és kiürítve (beleértve az épülettartozéknak nem minősülő és bérlet tárgyát nem képező berendezések, szerelvények leszerelését is) köteles a Bérbeadó részére visszaadni, amennyiben addig a határozatlan időtartamú bérleti szerződés nem kerül megkötésre.

Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Bérelő esetleges károkozásait, Bérlőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat. A bérelő köteles az átadás-átvételi jegyzőkönyvhöz csatolni a közmuészolgáltatók által kibocsátott igazolást, mely szerint semmilyen közmű tekintetében tartozása nem áll fenn a bérleményre vonatkozóan.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére, jogosult továbbá – amennyiben Bérelő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja a fentiek szerinti módon Bérbeadónak vissza - a közüzemi szolgáltatások jogszabály szerinti azonnali megszüntetésére, illetve korlátozására és jogosult a kiürítés iránt eljárni.

Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és az 5.2. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérelő a jogcím nélküli használat idejére használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni, a bérleti díj megfizetésére vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően az alábbiak szerint:

Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérlemény teljes területét nem üríti ki és a 5.2. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérelő a jogcím nélküli használat idején

használati díjként a jogcím nélküli használat első napjától a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes bérleti díj kétszeresét köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Bérlő a bérleti jogviszony utolsó napját követő naptól, azaz 2013.11.20. napjától jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérlemény és annak valamennyi tartozéka (ideértve a közműveket is) tekintetében birtokvédelmi jogáról jelen okirat aláírásával lemond.

#### 6. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérlő a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérlő a rendeltetésszerű, illetve szerződészerű használatától eltérő használatból eredő költségekért, károkért Bérbeadó, illetve harmadik személyek irányában felel, akkor is, ha a költséget, kárt nem maga, hanem olyan harmadik személy idézte elő, akinek a magatartása, illetve mulasztása Bérlő érdekkörébe tartozik, illetve Bérlő terhére esik.

Bérlő a Bérleményt albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérlő a bérleti jogot nem ruházhatja át és nem cserélheti el.

Bérlő a bérleményen semmilyen átalakítási vagy építési munkát nem jogosult végezni Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül. Bérbeadói engedély nélkül végzett bármilyen építési, átalakítási, felújítási, beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó tulajdonába kerül, és azzal kapcsolatban Bérlő Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Bérlő által a Bérlemény területén saját költségén létesített épületekre, építményekre vonatkozóan Bérlő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá, Bérlő ezt tudomásul veszi. Felek megállapodnak, hogy sem a Bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának Bérlő általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen.

Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét Bérlőnek kell viselnie.

- 6.2. Bérlő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérlő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérlőt terheli. Amennyiben a Bérleményen Bérlő környezetszennyezéssel, illetve károsodással járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles Bérbeadó és a hatályos jogszabály szerint hatáskörrel rendelkező hatóság tudomására hozni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményen gépkocsit tárolni vagy ott gépkocsival közlekedni csak a mindenkor érvényes, parkolásra vonatkozó MÁV utasítás és egyéb előírások betartásával szabad.

Bérlő kijelenti, hogy valamennyi, tevékenységéhez kapcsolódó környezetvédelmi vonatkozású engedélyt, határozatot (pl.: telep, működési, hulladékkezelési stb.), valamint azok módosításait a kézhezvételtől számított 8 napon belül a bérbeadó részére átadja.

A keletkező kommunális hulladékokra vonatkozóan a helyi közszolgáltatóval köteles szerződést kötni, amelynek másolati példányát a bérbeadó részére legkésőbb a birtokbavételig át kell adni.

A bérlő üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. Törvényben foglalt kaszálása, gyom-parlagfű mentesítésére is.

A bérlő a bérleményen található hulladékért felel akár saját technológiából keletkezett, akár illegálisan került a területre. Bérlő köteles a bérleményen keletkező szennyvíz elhelyezéséről a jogszabályi előírásoknak megfelelően gondoskodni és azzal kapcsolatos felelősséget viselni.

A bérlő köteles a bérlemény vonatkozásában a dohányzásra vonatkozó jogszabályi előírások betartására és betartatására, valamint közterülettel határos bérlemény esetén a téli hó- és síkosság mentesítésre vonatkozó jogszabályi rendeletek, ill. Önkormányzati előírások betartására.

6.3. Az 1.1. pontban megjelölt Bérlemény területén okozott károkért a Bérlőt terheli a kárfelelősség.

6.4. Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.

6.5. Bérlő jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a bérleti szerződésben rögzített személyes adatait Bérbeadó nyilvántartásai vezetése során felhasználja.

A bérlőnek - adataiban bekövetkezett változásokor - írásban értesítenie kell a bérbeadót a változás bekövetkezésétől számított 15 napon belül, a változást igazoló iratok eredeti példányának csatolásával.

6.6. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Vagyonkezelő Zrt. ügyintézője:

Név: [REDACTED]  
Telefonszám: [REDACTED]  
Faxszám: [REDACTED]

Bérlő részéről kapcsolattartó:

Név: [REDACTED]  
Telefonszám: [REDACTED]  
Faxszám: -----

A bérlemény ellenőrzésére jogosult továbbá a Bérbeadó képviselőjében:

MÁV Ingatlankezelő Kft. (1087 Budapest, Könyves K. krt. 54-60.) ügyintézője.

6.7. Felek az egymásnak küldendő közléseiket – a számlák kivételével - a jelen szerződés bevezető részében szereplő levelezési címükre kell, hogy eljuttassák közvetlen kézbesítéssel vagy tértivevényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell.

Bérlő részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérlő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérlő az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérlő az iratot nem vette át (az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Bérlő részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Bérlő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

Amennyiben Bérlő elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérlő részére kézbesítettnek tekinteni, amely napon a posta azt megkísérelte részére kézbesíteni, illetve amely napon azt Bérbeadó megkísérelte részére közvetlenül átadni.

Felek megállapodnak, hogy a bérlemény birtokának visszavételével kapcsolatban az egymás közötti kapcsolattartásban az iratok fax útján történő megküldését is elfogadják. A faxon küldött irat átvétele napjának a fax feladásának napját jelölik meg.

Amennyiben Bérlő a jelen szerződés szerinti címére és fax számára postai úton és faxüzenetben közölt időpontban nem jelenik meg a birtokbaadáson, úgy tekintendő, hogy a bérleményt a visszatérés szándéka nélkül elhagyta. Bérbeadó az elhagyott ingatlant jegyzőkönyv felvétele mellett jogosult birtokba venni. Bérbeadó a birtokba vett ingatlanban fellelhető tárgyakon jogosult zálogjogával élni Bérlővel szemben fennálló követelése erejéig.

- 6.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., az energia továbbítására vonatkozó jogszabályok, szabványok, valamint a hatályos helyiségbérleti jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

E szerződés 7 számozott oldalból áll és 6 (hat) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak. Továbbá jelen szerződés valamennyi mellékletét is aláírásukkal látják el.

Mellékletek:

1. Meghatalmazás másolati példánya,
2. Méretezett vázrajz
3. Átadási jegyzőkönyv
4. Bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatások
5. Közüzemi szolgáltatási szerződések

Kelt: 2013. 08. 27.



KEZELŐ ZRT.

Budapest 1., Könyves K. krt. 54-60.

Dr. Matuz Péter  
MÁV Zrt. képviseletében  
MÁV Vagyongazdálkodó Zrt.  
Budapesti Területi Központ  
központvezető  
Bérbeadó

Kelt: 2013. aug. 21.

ERDEXX HUNGARY KFT.  
2120 DUNAKESZI, FIMENŐ U. 12.  
ADÓSZÁM: 14313604-2-13

Földvári Csilla Livia  
ügyvezető  
Erdexx Hungary Kft.  
Bérlő

