

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Levelezési cím:

1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Számlavezető pénzüintézet:

Erste Bank Zrt.

Számlaszám:

11996808-06200820-00000000

Adószám:

10856417-2-44

Statistikai jelzőszáma:

10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Törvényszék Cg. 01-10-042272

Képviseletében a **MÁV Vagyonkezelő Zrt. (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.)** a 2011. augusztus 31-én kelt meghatalmazás alapján (meghatalmazás másolati példánya csatolva a bérleti szerződéshez 1. számú mellékletként, eredeti példányá a Bérelő részére bemutatva).

Levelezési cím:

1142 Budapest, Teleki Blanka u. 15-17.

Adószám:

12287079-2-42

Statistikai jelzőszáma:

12287079-6831-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Törvényszék, Cg. 01-10-043537

Aláírásra jogosult:

Faragó Bálint központvezető

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

Teljes cégnév:

GEM-S Gépjárműipari Szolgáltató és Kereskedelmi Bt.

Székhely:

1142 Budapest, Tahó u. 95.

Levelezési címe:

1028 Budapest, Piszke u. 21.

Számlavezető pénzüintézet:

Budapest Bank Nyrt.

Számlaszáma:

10102244-54955000-01000003

Számlázási címe:

1028 Budapest, Piszke u. 21.

Adószáma:

20658959-2-42

Statistikai jelzőszáma:

20658959-7739-212-01

Cégbíróság neve és cégjegyzékszám:

Fővárosi Törvényszék, Cg. 01-06-769340

Képviselő:

Ganyu András vezető tisztségviselő

mint bérelő – továbbiakban: **Bérelő** – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérelő kijelenti, hogy nem áll végelszámolás, felszámolási eljárás vagy csődeljárás alatt, továbbá nincs a MÁV Zrt.-vel fennálló, elmaradt kötelezettsége illetve nem áll perben a MÁV Zrt.-vel.

PREAMBULUM

Szerződő felek tögzítik, hogy Ganyu András és Imre Kálmán vállalkozók bérleti szerződést kötöttek 941/2002 számon 2002. február 26.-án a MÁV Zrt.-vel a Bp. XIV.ker. 29834/1 hrsz-ú ingatlanra. Id. Ganyu András 2010. július 24. -én elhunyt, ebből eredően a bérleti szerződés megszűnt. Ifj. Ganyu András a GÉM-S Bt. képviselőjében kérelmét nyújtott be a szerződéskötésre. A bérlemény területét és a rajta lévő a MÁV Zrt. állagában nem szereplő épületeket (92 m² téglalapú szin és egykori mérlegház épület jelenleg WC-zuhanyzó-öltöző céljára használva) a GÉM-S Bt. és Imre Kálmán vállalkozó közösen használják. Az épületek alatti területre vonatkozó bérleti díjat a GÉM-S Bt. az alapterület 30 %-a, Imre Kálmán vállalkozó az alapterület 70 %-a után fizeti meg. A GÉM-S Bt. a bérleményt 2010. július 25-től használja.

Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy 2010. július 25-től 2012. november 15-ig tartó időszakra vonatkozó használati és üzemeltetési díjakat megfizeti.

1. A bérlet tárgya:

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest-Rákosrendező, 29834/1 hrsz-ú kivett lakóház garázs és egyéb épület és iroda és sporttelep és raktár megnevezésű belterületi, a természetben Budapest, XIV.ker. Tahí u.95. szám alatt található 70 ha 7978 m² ingatlanak a felek által közösen kimért vastag, fekete vonallal megjelölt 250 m² burkolatlan területű, valamint a 27 m² MÁV Zrt. állagában nem szereplő épület alatti terület részletét (továbbiakban: **Bérlemény**) gépjármű tárolás és javítás tevékenység végzése céljából. A Bérlemény helyszínrajza a szerződés 2. sz. mellékletét képezi.

Bérlő a bérleti szerződés bármely módon történő megszűnésekor a Bérlemény területén lévő épületrészt kiürítve köteles térítésmentesen a MÁV Zrt. részére átadni, amennyiben arra a Bérbeadó nem tart igényt, illetve amennyiben az épület másik részét használó bérlő arra vonatkozóan nem köt a Bérbeadóval bérleti szerződést, jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül köteles elbontani.

1.2. Bérlő kijelenti, hogy az 1.1. pontban megjelölt tevékenység végzése a bérlemény területén nem ütközik a hatályos környezetvédelmi jogszabályokba, és tudomásul veszi, hogy a szükséges szakhatósági, illetve telephely működtetési engedélyek beszerzése elmulasztásából származó minden jogi- és anyagi következmény bérlőt terheli. Bérlő köteles az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges szakhatósági és telephely-működtetési engedélyeket a Bérbeadó részére a közhezvételüktől számított 5 munkanapon belül bemutatni, Bérbeadó pedig köteles ezen engedélyek egy-egy másolati példányát megőrizni.

Bérlő kijelenti, hogy valamennyi, tevékenységéhez kapcsolódó környezetvédelmi vonatkozású engedélyt, határozatot (pl.: telep, működési, hulladékkezelési stb.), valamint azok módosításait a bérbeadó részére megküldi.

1.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, a Bérleti díj ellentételezéseként elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.

- 1.4. 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.

Bérelő kijelenti, hogy megismerte az idegeneknek a MÁV Zrt. területén történő munkavégzésének munkavédelmi feltételeiről szóló 28/2008.sz. VIG utasításban foglaltakat.

- 1.5. A tevékenység bővülése esetén, vagy profilváltáskor a Bérelő vállalja, hogy ezt haladéktalanul bejelenti a Bérbeadónak, azonban ez a Bérleményben folytatott tevékenység megváltozását csak a Bérbeadó előzetes írásbeli, hozzájárulásának megadását követően, a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő módosítása esetén eredményezheti.

- 1.6. A bérleti szerződés mellékleteként megjelölt helyszínrajzon - szükség szerint - rögzíteni kell a bérlemény megközelítésének pontos útvonalát. Amennyiben a bérlemény közútról történő megközelítésére nincs lehetőség és a bérlemény csak MÁV Zrt. üzemi terület felhasználásával közelíthető meg, rögzíteni kell a pontos útvonalat, a mellékletként csatolandó, 28/2008.sz. VIG utasítás alkalmazására történő felhívással, szükség esetén, pl. árusfeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

Bérelő, illetve ügyfelei gépjárműveikkel csak a bérlet területen parkolhatnak, illetve a kijelölt útvonalon közelíthetik meg a bérleményt. Más terület parkolási célra kizárólag az IGI ISZE Területi Központokkal kötött parkolási szerződés alapján történhet.

2. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést 2012. év november hó 16. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

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

3.1. Bérleti díj, Használati díj

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 250 m² térmértékű részletének használatáért a 2010. július 25. napjától 2010. december 31. napjáig terjedő időszakra 177 225,-Ft + ÁFA, azaz Egyszázhetvenhétezer-kétszázhuszonöt forint, 2011. január 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakra 445 946,-Ft + ÁFA, azaz Négyyszáznegyvenötezer-kilencszáznegyvenhat forint, 2012. január 1. napjától 2012. november 15. napjáig terjedő időszakra 405 257,-Ft+ÁFA, azaz Négyyszázötezer-kettőszázötvenhét forint használati díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 27 m² térmértékű részletének használatáért a 2010. július 25. napjától 2010. december 31. napjáig terjedő időszakra 47 303,-Ft + ÁFA, azaz Negyvenhétezer-háromszázhárom forint, 2011. január 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakra 113 918,-Ft + ÁFA, azaz Egyszázötvenháromezer-kilencszázfennnyolc forint, 2012. január 1. napjától 2012. november 15. napjáig terjedő időszakra 103 548,-Ft + ÁFA, azaz Egyszázháromezer-ötszáznegyvennyolc forint használati díjat + ezen összeg után járó

mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni legkésőbb 2012. november 30. napjáig a Bérbeadó által kiállított számla alapján.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a burkolatlan terület használatáért 152,78 Ft/m²/hó+ÁFA azaz négyzetméterenként Egyszázötvenkét forint Hetvennyolc fillér bérleti díjat, összesen 38.195,-Ft azaz Harmincyolcezer-egyszázkilencvenöt forint+ÁFA havi bérleti díjat (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni, a MÁV Zrt. állagában nem szereplő épületek alatti terület használatáért 363,65 Ft/m²/hó+ÁFA azaz négyzetméterenként Háromszázhatvanhárom forint Hatvanöt fillér bérleti díjat, összesen 9.819,-Ft azaz Kilencezer-nyolcszázötvenkilenc forint+ az ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót, (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A havi Bérleti díj összesen: 48.014 Ft + ÁFA, azaz Negyvennyolcezer-tizennégy forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérelő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

3.1.1. Bérelő a Bérleti díjat 2012.11.16 napjától kezdve havonta előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyható 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül banki átutalással befizetni Bérbeadó Erste Bank Hungary Zrt. 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a Bérleti díj összege a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül.

3.1.2. Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának az ÁFA törvény hatályos szabálya szerint a számla fizetési esedékességét tekintik.

3.1.3. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat évente, az előző naptári évre vonatkozóan a KSH által hivatalosan közzétett inflációs ráta mértékére tekintettel, illetve az adóváltozások időpontjától kezdve az adóváltozások mértékére tekintettel egyoldalúan módosítani. A Bérleti díj módosításra először 2013. január 01-én nyílik lehetőség. Bérelő a Bérleti díj inflációs ráta mértékére, illetve adók változására tekintettel történő módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

A bérleti díj inflációs rátával történő emelésének számlázása az aktuális bérleti díjjal együtt (visszamenőleg is) a soron következő időszak számlában történik.

A helyi adózásra vonatkozó szabályok szerint az építmény és telekadó kötelezettséget a bérbevevő is teljesítheti. Az erre vonatkozó döntést a Bérbeadó és a Bérelő a bérleti szerződéshez kapcsolódó külön megállapodásban rögzíti, amely megállapodás a bérleti szerződés mellékletét képezi.

3.1.4. A Bérleti díj a közüzemi szolgáltatások díjat nem tartalmazza. A Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérelő a Bérbeadó részére megfizetni.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó a Bérelő részére a Bérlemény birtokának átadásakor – az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékleteként – átadja a Bérleményre vonatkozó Házirendet, Házirendet

és a Bérbeadó által a Bérlo részére nyújtott ingatlankezelési szolgáltatásokat a Bérlemény vonatkozásában a jelen szerződés 10. számú melléklet tartalmazza.

Bérlo 443 Ft/hó + ÁFA, azaz Négyszáznegyvenhárom forint havi ingatlankezelési díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) előre köteles Bérbeadó részére megfizetni tárgy hó 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapos fizetési határidővel.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlankezelési díj a tárgyévet megelőző év november 30-ig felülvizsgálatra kerül az akkor ismert adatok alapján.

Bérbeadó által a KSH Fogyasztói árindex szolgáltatási főcsoportja ill. a közüzemi díjváltozások alapján megállapított és közölt ingatlankezelési és közmű díj, a tárgyév január 1-től lép hatályba.

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

Bérlo az Ingatlankezelési díjat Bérbeadó által a Bérleti díjjal azonos ütemezésben és esedékességgel és teljesítési időponttal kiállított számla alapján köteles megfizetni a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül történő átutalással.

Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának a bérleti díj teljesítésével egyezően a fizetés esedékességének napját tekintik.

Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó jogosult az ingatlankezelési díjat évente egyoldalúan módosítani. Az ingatlankezelési díj módosításra először 2013 év január 01-én nyílik lehetőség. Bérlo az ingatlankezelési díj módosítását, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Az ingatlankezelési díj inflációs rátával történő emelésének számlázása az aktuális díjjal együtt (visszamenőleg is) a soron következő időszaki számlában történik.

3.3. Közüzemi szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó a Bérlo részére közüzemi szolgáltatásokat nem biztosít.

3.4. Bérlo a Bérleti díj, Ingatlankezelési díj késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékessége napjától számított, a mindenkor járó banki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

3.5. Bérlo a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként 184 621-Ft, azaz Egyszáznyolcvannégyezer-hatszázhuszonegy forint kauciót (továbbiakban: Kaució) köteles megfizetni a szerződés aláírását követő 8 (Nyolc) napon belül. A Kaució mértékének a mindenkor három havi bruttó Bérleti, és Ingatlankezelési díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlo 8 azaz Nyolc napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérlot terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség (bérleti díj, kártérítési kötelezettség stb.) erejéig követelését kielégítheti.

A Kaució mértékét a felek a bérleti díjra, a felmondási időre, illetve az esetleges környezeti károkozás elhárításának várható költségére figyelemmel határozzák meg. Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben nem a tényleges állapotnak megfelelően

tünteti fel tevékenysége környezeti veszélyességét, minden ebből eredő polgári és büntetőjogi felelősség őt terheli.

Az óvadékba helyezett összeg nem kamatozik, Bérlő ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult az óvadékba helyezett összegből jelen szerződésben előírt fizetési kötelezettségeinek elmulasztásából eredő tartozásait (Bérlői díj, Ingatlankezelési díj, Közüzemi díj, egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, bérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségeit stb.) kiegyenlíteni a fizetési határidőt követő 15 nap elteltével.

- 3.6. A Kaució összegéből Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén, a fizetési kötelezettség teljesítésére megállapított határidő eredménytelen elteltét követő 15, azaz tizenöt napon túl Bérbeadó az elmulasztott bérlői kötelezettség erejéig követelését kielégítheti. Amennyiben bérbeadói kielégítés következtében a Kaució összege csökken, vagy a Bérlői, Közüzemi díj emelkedése miatt nem éri el azok három havi ÁFA-val növelt összegét, Bérlő köteles azt Bérbeadó írásbeli felszólítására a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül a 3.5. pontban meghatározott teljes összegre kiegyenlíteni. A Kaució kiegészítésének lehetőségével a szerződés hatálya alatt Bérlő maximum 3 alkalommal élhet. Ezen felüli késedelmes fizetés jelen szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

A bérlői jogviszony megszűnésekor bérbeadói követelés hiányában a Kaució kamat nélkül Bérlőnek visszajár. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Kaució után kamat nem illeti meg. Bérlő köteles a birtokba visszaadására vonatkozó átadás-átvételi eljárásakor Bérbeadóval írásban közölni azt a bankszámlaszámot, ahova a Kaució összegének visszautalását kéri.

- 3.7. Amennyiben Bérlő nem egyenlíti ki a Bérlői díjat, vagy Ingatlankezelési díjat a szerződésben rögzített határidőig, tudomásul veszi, hogy Bérbeadó azt azonnali beszédési megbízással érvényesíti. Az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példánya a jelen szerződés elválaszthatatlan 6. sz. mellékletét képezi. Az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazást Bérlő kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával vonhatja vissza.
- 3.8. Amennyiben Bérlő tőkével és kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérbeadó azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el.
- 3.9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a nem valóságos állapotnak megfelelő módon feltüntetett tevékenység miatt keletkezett kár miatt a felelősség őt terheli.

4. Birtokbaadás:

- 4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.1.pontban megjelölt ingatlanrész a jelen szerződés aláírásakor a Bérlő birtokában van. Bérlő a szerződés aláírását követő 8 napon belül az alábbi kötelezettségeket köteles teljesíteni:
- a kaució (óvadék) összegének Bérbeadó számláján való elhelyezése és az ennek megtörténtét tanúsító igazolás Bérbeadó részére történő bemutatása a 3.5. pontban meghatározottak szerint;

- az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példányának Bérbeadó részére történő átadása a jelen szerződés 3.7. pontjának megfelelően;

- a 6.8. pont szerint megkötött biztosítási szerződés eredeti példányának bemutatása és másolatának Bérbeadó részére történő átadása.

- Bérlo közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalásának átadása, mely azt tartalmazza, hogy a Bérleményt legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján, kiürített állapotban visszaadja Bérbeadónak. A közjegyzői okiratba foglalt költségeit Bérlo viseli. A közjegyzői okirat a jelen szerződés 7. sz. melléklete.

Felek a szerződéskötést megelőzően az IGI ISZE, a MÁV Vagyonkezelő Zrt., valamint a bérlo kötelező részvételével részletes állapotfelmérési jegyzőkönyvet készítettek (8. sz. melléklet), a Bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, is kiterjedően. Környezeti kárveszéllyel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz.

A Bérlo a tevékenységével összefüggésben keletkezett hulladékokról a 164/2003. (X.18.) Korm.rendelet szerint köteles gondoskodni, azokat saját költségén engedéllyel rendelkező vállalkozás részére átadni.

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

A Bérlo üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik a növényvédelemről szóló 2000.évi XXXV. törvényben foglalt kaszálás, gyom-parlagfű mentesítésére is.

A Bérlo a Bérleményben lévő tárgyak őrzéséről a bérleti jogviszony ideje alatt köteles gondoskodni.

5. A szerződés megszűnése, felmondása:

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

- Bérbeadó jogutód nélküli megszűnésével,
- a bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy elpusztulásával,
- Bérlo jogutóddal és jogutód nélküli megszűnésével
- a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban,
- bírósági ítélet vagy hatósági határozat alapján,
- felmondással,

5.2. Jelen határozatlan idejű bérleti szerződést bármelyik Fél 90, azaz kilencven napos felmondási idő betartásával írásban, indokolás nélkül bármikor felmondhatja. Felmondható továbbá a jelen szerződés az 5.3. pontban foglaltak szerint.

5.3. Jelen, beépítetlen földterületre vonatkozó bérleti szerződést Bérbeadó Bérlo szerződésszegése esetén, továbbá abban az esetben, ha az illetékes bíróság jogerősen elrendelte Bérlo felszámolását, Bérlo csődeljárás alá kerül vagy végelszámolását határozzák el azonnali hatállyal felmondhatja.

Szerződésszegésnek minősül pl. a bérleti díj vagy egyéb díj fizetésének elmulasztása, a Bérlemény rendeltetésellenes használata, Bérbeadó érdekeit sértő jogellenes magatartás,

környezetszennyezés; személtlerakás; a szerződés 4. pontjában, Bérlo által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása, hatósági előírások, házirend megszegése, stb.

Bérleti díj fizetés elmulasztása esetén Bérbeadó a felmondással akkor élhet, ha Bérlo megfelelő határidő kitűzésével a következményekre felszólította és a határidő eredménytelenül telt el.

Bérleti díj fizetési határidő elmulasztása esetén Bérlo a következményekre figyelmeztetéssel a teljesítésre fel kell szólítani. Ha Bérlo a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, Bérbeadó további 8 napon belül élhet felmondással.

Bérlo egyéb lényeges kötelezettségének nem teljesítése, illetve szerződésszegés esetén Bérlo a kötelezettség teljesítésére, illetve a szerződésszegés megszüntetésére határidő tűzésével fel kell szólítani. Ha Bérlo a felszólításnak a megadott határidőben nem tesz eleget, Bérbeadó további 15 napon belül élhet felmondással.

Ha Bérlo vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérlo a következményekre figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére vagy a megisméltéstől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül fel kell szólítani. A magatartás folytatásától vagy megisméltésétől számított 8 napon belül Bérbeadó felmondással élhet.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy Bérbeadótól a szerződés fenntartása nem várható el, továbbá ha az illetékes bíróság jogerősen elrendelte Bérlo felszámolását, Bérlo csődeljárás alá kerül, vagy végelszámolását határozzák el. Bérbeadó ilyen esetben a tudomásszerzéstől élhet felmondással.

A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál és Bérleti díj fizetés és egyéb kötelezettség elmulasztása esetén az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, egyéb esetben pedig a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást Bérlovel írásban úgy kell közölni, hogy az a fentiekben írt határidőn belül Bérlohoz meg is érkezzék.

- 5.4. Bérlo tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, amelynek hatálya a kézbesítéssel (6.17. pont) beáll. A jelen szerződés előírásainak megfelelő felmondás hatályát, érvényességét és jogkövetkezményeit nem érinti, ha azt Bérlo vita tárgyává teszi.

6. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérlo a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérlo a rendeltetésszerű, illetve szerződésszerű használattól 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 Bérlo érdekkörébe tartozik, illetve Bérlo terhére esik.

Bérlo a Bérleményt albérlébe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérlo a bérleti jogot nem ruházhatja át és nem cserélheti el.

Bérbeadó külön rögzíti, hogy ezen szerződési feltételek megszegése az 5.3. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

- 6.2. A Bérlemény és környékének rendben tartása, a belső karbantartási munkák elvégzése, a keletkezett szemét elszállítása Bérló feladata, kivéve, ha azt a 3.2. pont szerinti ingatlankezelési szolgáltatás tartalmazza. Belső 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, javítási munkálatokat és az elhasználódás rendszeres helyreállítását értik.

A bérleménnyel kapcsolatos karbantartási feladatokat Bérló saját költségén megtérítési igény nélkül végzi. Amennyiben Bérló a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérló költségére elvégeztetni. Bérbeadó a bérlet időszaka alatt a Bérleményen felújítást és beruházást nem tervez. Bérló köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezetének megvizsgálását, illetőleg tevékenysége ellenőrzését.

- 6.3. Bérló a Bérleményen bármilyen karbantartási, felújítási munkát csak saját költségén, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérbeszámítás és költségterítés igénye nélkül építhet, illetve végezhet, mellyel kapcsolatban Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérló feladata. A hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges műszaki terveket felülvizsgálat és jóváhagyás céljából a hatósághoz való beadás előtt be kell nyújtani a MAV Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság Ingatlankezelési Szolgáltató Egységéhez.

Bérló a Bérleményen bármilyen épületet, építményt, illetve a Bérlemény területén bármilyen átalakítási munkát csak saját költségén, Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, külön beruházási megállapodás alapján építhet, illetve végezhet, mely a jelen szerződést kiegészíti és módosítja. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérló feladata.

- 6.4. Bérbeadó engedély nélkül végzett bármilyen építési, átalakítási, karbantartási, felújítási, beruházási munkával létesített épület, építmény, szerkezet, eszköz stb. a Bérbeadó tulajdonába kerül, és azzal kapcsolatban Bérló Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg egyértelműen kijelenti, hogy Bérló által a Bérlemény területén saját költségén létesített épületekre, építményekre vonatkozóan Bérló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járul hozzá. Bérló 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 Bérló általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen.

Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét bérlőnek kell viselnie.

- 6.5. 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. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a MÁV Zrt. írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a Bérleményen. Bérlő köteles a szükséges információkat önként közölni, és bármikor biztosítani a jogszabályok betartásának ellenőrzését a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa részére. Mindezek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

Amennyiben a Bérleményen Bérlő környezetszennyezéssel járó rendkívüli eseményt észlel, vagy erről tudomást szerez, azt haladéktalanul köteles Bérbeadó és a hatályos jogszabály szerint hatáskörrel rendelkező hatóság tudomására hozni. Ennek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

- 6.6. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény használatával járó járulékos költségek – ide értve akár Bérbeadó, akár Bérlő terhére kirovandó eseteleges helyi adókat is – viselése és megfizetése Bérlő kötelessége. Amennyiben Bérbeadó a járulékos költségek bármelyikét is megfizeti, akkor Bérlő az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles azt Bérbeadónak megtéríteni.

6.7. Bérlő köteles

- a tűzrendészeti és egyéb hatósági engedélyeket beszerezni,
- a házirendben foglaltakat betartani,
- a Bérleményre vonatkozó tűzvédelmi és egyéb szabályzatokat elkészíteni, és az abban foglaltakat betartani, valamint a Bérleményben tartózkodó személyekkel maradéktalanul betartatni.

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

- 6.8. Felek e szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlő a szerződés hatálybalépését követő 15, azaz tizenöt napon belül köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben levő ingóságokra általános és a bérlő tevékenységére vonatkozó felelősség biztosítást saját költségén megkötöni, és azt a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartani. A Bérlemény állagában bekövetkezett kár tekintetében kedvezményezettnek Bérbeadót kell megjelölni. A 4.1. pont rendelkezéseinek megfelelően Bérlő köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérlő a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem felel a Bérleményben levő ingóságokban bekövetkezett károkért. Továbbá a biztosítási szerződés jelen pontban foglalt időpontban történő megkötésének elmaradása a jelen szerződés azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgálhat Bérbeadó részére.

- 6.9. Bérlő a Bérleményen csak a Bérlemény területén működő saját cégét, illetve a Bérlemény területén folytatott tevékenységét reklámozhatja a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, a szükséges jogerős hatósági engedélyek birtokában. Reklám elhelyezéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyre szükséges. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése az 5.3. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.10. A bérleti jogviszony megszűnésekor

Bérlő a Bérleményt eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni, a felépítményt az 1.1. pont szerint köteles elbontani.

Bérlő a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja el amelyeket nem Bérbeadó adott a szerződés alapján Bérlő használatába, hanem Bérlő saját költségén helyezte el, vagy szerelt fel a Bérlemény területén. Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésekor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek azon személyek részvételével, akiknek jelenléte a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvnel kötelező. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Bérlő esetleges károkozásait, Bérlőt terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérlővel szembeni összes követelést (Bérleti díj, Ingatlankezelési díj, stb.), amelyeket jogosult a Kaució összegéből kiegyenlíteni, és a fennmaradó Kaució visszafizetéséről azonnal intézkedik, kivéve amennyiben Bérlő által végzett tevékenységből eredően utólagos, a jegyzőkönyvi visszavétel idején még nem látható, de nagy valószínűséggel bekövetkező környezeti károkozásra lehet számítani (pl. a felszín alatti vizek szennyezése), mely esetben Bérbeadó a Kauciót vagy egy részét visszatarthatja.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Bérbeadó és Bérlő nyilatkoznak a Bérleményben esetlegesen végzett beruházásról és annak elszámolásáról.

Bérbeadó jogosult a bérleti jogviszony megszűnésekor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére, jogosult továbbá – amennyiben Bérlő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja Bérbeadónak vissza – a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére és jogosult Bérlő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján a kiűrtetés iránt közvetlen bírósági végrehajtást kérni.

6.11. Bérlő a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserhelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és a 6.10. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérlő a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékeként a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes Bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

6.13. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj és járulékaik erejéig zálogjog illeti meg Bérlőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó jogosult zálogjogát Bérlőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal érvényesíteni. Bérlő már most kijelenti, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, azzal szemben semmilyen kifogást nem támaszt, a kifogás jogáról a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul lemond. Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, jogosult megakadályozni a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Amennyiben Bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, jogosult az ingóságok kielégítési joga megnyitától

számított 6 hónapon belüli értékesítésére - bírósági végrehajtás mellőzésével - árverés szervezésével vagy záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó személynek megbízást adni. Bérbeadó az értékesítésről Bérlőt előzetesen írásban értesíti. A legkisebb eladási ár amennyiben az értékesítéskor a zálogtárgynak Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ára van, a Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ár (középfárfolyam). Ha ilyen nincsen a legalacsonyabb eladási ár a zálogtárgynak az értékesítés időpontjában, az értékesítés helyén kialakult forgalmi értéke, az értékesítés időpontjában, az értékesítés helyén a zálogtárgyért a forgalomban általában elérhető ár minősül.

Bérbeadó kielégítési jogának gyakorlásáról, illetve az értékesítésről Bérlőt az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérlővel elszámolni.

- 6.14. Bérlő a jelen szerződés aláírásakor 30 napnál nem régebbi, eredeti, vagy közjegyző által hitelesített cégkivonatát és a szerződést aláíró személyek eredeti, vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát köteles átadni Bérbeadónak. A cégkivonatról és az aláírási címpéldányról készített másolatok jelen szerződés elválaszthatatlan mellékleteit képezik.
- 6.15. A Bérbeadóval szembeni bármilyen követelés engedményezése (ide értve annak faktorlását is) illetve bármilyen Bérbeadóval szembeni követelésen zálogjog alapítása csak a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával lehetséges.
- 6.16. Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.
- 6.17. Felek az egymásnak küldendő közléseiket 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.
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 címé 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.

- 6.18. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Vagyonkezelő Zrt. ügyintézője:

Név: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED]

Az ügyintéző nincs felhatalmazva a szerződés módosítására vagy azzal kapcsolatos kötelező erejű jognyilatkozatok megtételére.

Bérlő részéről kapcsolattartó:

Név: Ganyú András

Telefonszám: [REDACTED]



- 6.19. Bérlet köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.
- 6.20. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. A tárgyalások eredménytelensége esetén Felek e szerződésből eredő jogviták eldöntésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékességgel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességét.
- 6.21. 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 13 (tizenhárom) számozott oldalt tartalmaz és 6 (hat) egymással megegyező példányban készült (1 pld. a Bérlet, 5 pld. a Bérbeadó példánya), melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

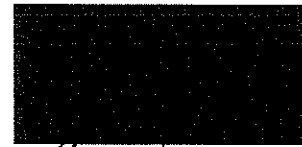
1. Meghatalmazás másolati példánya,
2. Helyszínrajz,
3. Alaprajz,
4. Közüzem szolgáltatási szerződések
5. Bérbeadó által biztosított közüzem szolgáltatások;
6. Azonnali beszedési megbízásra felhatalmazó levél
7. Bérlet közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása.
8. Állapotrögzítési jegyzőkönyv,
9. Beruházási Megállapodás
10. Ingatlankezelési szolgáltatások

Kelt: 2012. 11. 26.



Fáragó Bálint
 központvezető
 Bérbeadó

SZELŐ ZRT.
 Közüzem központ, Budapest,
 1142 Budapest, Telaki Blanka u. 15-17.

Kelt: 2012. 11. 26.


Ganyu András
 Bérlet

2. Gém - S
 Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
 1142 Budapest, Fehérvári út 95.
 Adószám: 20658959-2-42
 HIRTELISÉGI SZÁM: 01000003

