

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 pénzügyintézet:

Erste Bank Hungary Zrt.

Számlaszám:

11996808-06200820-00000000

Adószám:

10856417-2-44

Statisztikai jelzőszáma:

10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Törvényszék, Cg. 01-10-042272

Képviselőtében 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 I. számú mellékletként, eredeti példánya a Bérlet részére bemutatva).

Levelezési cím:

1142 Budapest, Teleki Blanka u.15-17.

Adószám:

12287079-2-42

Statisztikai jelzőszáma:

12287079-6831-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Törvényszék, Cg. 01-10-043537

Aláírásra jogosult:

Faragó Bálint központvezető

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

másrészről

Név:

Imre Kálmán egyéni vállalkozó

Születési helye, ideje:

Anyja neve:

Személyi ig. szám:

Vállalkozói ig. szám:

Adószám:

Számlázási címe:

Levelezési címe:

mint bérlető – továbbiakban: **Bérlető** – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérlető kijelenti, hogy nincs a MÁV Zrt.-vel fennálló, elmaradt kötelezettsége illetve nem áll perben a MÁV Zrt.-vel.

PREAMBULUM

Szerződő felek rögzítik, hogy Ganyu András és Imre Kálmán vállalkozók bérleti szerződést kötöttek 941/2002 számon 2002. február 26.-án a MÁV Zrt.-vel. Id. Ganyu András 2010. július 24. -én elhunyt, ebből eredően a bérleti szerződés megszűnt. Ezért a MÁV Vagyonkezelő Zrt. és Imre Kálmán az alábbi új bérleti szerződést köti. A bérlemény területét és a rajta lévő a MÁV Zrt. állagában nem szereplő épületeket (92 m2. téglalapítású 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. Imre Kálmán az épületek alatti területet 2010.07.25-től használja, amely időpontra visszamenőlegesen a használati díjat megfizeti.

A bérlő 2011.03.01-től további 313 m² burkolatlan területet használ gépjármű parkolás céljára, amelyre vonatkozóan a használati díjat 2011.03.01-re visszamenőlegesen megfizeti.

Bérlő a korábbi bérleti szerződés megszűnése óta az általa folyamatosan használt 250 m² burkolatlan terület után a használati díjat megfizette, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kötelezettséget vállal arra, hogy a 2011. és 2012. évre vonatkozó inflációs-díjkülönbözeteket és ingatlankezelési díjakat megfizeti.

1. A bérleti 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 ingatlannak a felek által közösen kimért vastag fekete vonallal megjelölt 250 m² burkolatlan területű és 313 m² burkolatlan területű valamint a 65 m² a MÁV Zrt. állagában nem szereplő épület alatti 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.

Felek megállapítják, hogy a területen elhelyezésre került, bérlő tulajdonát képező ideiglenes felépítményeket (83 m² könnyűszerkezetes műhely felépítmény és 100 m² fából készült raktár-műhely felépítmény) a Bérlő a szerződés bármely módon történő megszűnésekor köteles saját költségén elbontani, illetve elszállítani.

- 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 kézhezvételtől 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. Bérlő kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.

Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát.

Bérlő 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 profilyáltáskor a Bérlő 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 mellékleteként csatolandó, 28/2008.sz.VIG utasítás alkalmazására történő felhívással; szükség esetén, pl. árufeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

Bérlő, illetve ügyfelei gépjárműveikkel csak a bérelt 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

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 313 m² térmértékű részletének használatáért a 2011. március 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakra 465 271,-Ft + ÁFA, azaz Négyszázhatvanötezer-kétszázhetvenegy forint, 2012. január 1-2012. november 15. napjáig terjedő időszakra 507 382,-Ft + ÁFA, azaz Ötszázhetezer-háromszáznolcvankettő forint használati díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 65 m² térmértékű részletének használatáért a 2010. július 25. napjától 2010. december 31. napjáig terjedő időszakra 113 559,-Ft + ÁFA, azaz Egyszáztizetháromezer-ötszázötvenkilenc forint, 2011. január 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakra 273 518,-Ft + ÁFA, azaz Kétszázhetvenháromezer-ötszáztizennyolc forint, 2012. január 1. napjától 2012. november 15. napjáig terjedő időszakra 248 644,-Ft + ÁFA, azaz Kétszáznegyvennyolcezer-hatszáznegyvennégy forint használati díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő az 1.1. pontban megjelölt ingatlan 250 m² térmértékű részletére vonatkozóan ingatlankezelési díjként a 2010. július 25. napjától 2010. december 31. napjáig terjedő időszakra 2 090,-Ft + ÁFA, azaz Kétezer-kilencven

forint, 2011. január 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakra 4 800,-Ft + ÁFA, azaz Négyezer-nyolcszáz forint, 2012. január 1. napjától 2012. november 15. napjáig terjedő időszakra 4 200,-Ft + ÁFA, azaz Négyezer-kettőszáz forint használati díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót köteles Bérbeadó részére megfizetni legkésőbb 2012. november 30. napjáig a Bérbeadó által kiállított számla alapján.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérő az 563 m² burkolatlan terület használatáért 152,78 Ft/m²/hó+ÁFA azaz négyzetméterenként Egyszázötvenkét forint Hetvennyolc fillér bérleti díjat, összesen 86 015.-Ft+ÁFA azaz Nyolcvanhátezer-tizenöt forint havi bérleti díjat, a MÁV Zrt. állagában nem szereplő épület alatti 65 m² terület használatáért 363,65 Ft/m²/hó+ÁFA azaz négyzetméterenként Háromszázhatvanhárom forint Hatvanöt fillér bérleti díjat, összesen 23 637.-Ft+ÁFA azaz Huszonháromezer-hatszázharminchét forint + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót, (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A havi Bérleti díj összesen: 109 652.Ft + ÁFA, azaz Egyszázkilencezer-hatszázötvenkét forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

3.1.1. Bérő a Bérleti díjat 2012.11.15. napjától kezdve havonta előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyhoz 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. Bérő 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 időszaki 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 Bérő 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 közüzemi díjat, továbbá a Bérő területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérő 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 Bérelő részére nyújtott ingatlankezelési szolgáltatásokat a Bérlemény vonatkozásában a jelen szerződés 10. számú melléklet tartalmazza.

Bérelő 1005 Ft/hó + ÁFA, azaz Egyezer-öt forint havi ingatlankezelési díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) előre köteles Bérbeadó részére megfizetni tárgyhoz 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 közzétett 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.

Bérelő 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 postai csekken.

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. Bérelő 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

A közüzemi szolgáltatásokat (áram, víz), melyeket a Bérbeadó biztosít Bérelő részére az 5. sz. melléklet tartalmazza.

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

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.

Bérelő a közüzemi szolgáltatások díját (továbbiakban: Közüzemi díj) Bérbeadó által a tárgyhoz követő hónap 5. napjáig kiállított számla alapján köteles megfizetni csekken. A fizetési határidő: a számlakiállításától számított 8. (nyolcadik) munkanap.

A bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget Bérelő köteles megfizetni.

- 3.4. Bérlet az Ingatlankezelési, Közüzemi díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérlet a Bérleti díjat, az Ingatlankezelési díjat vagy 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. A korlátozással kapcsolatos minden költség és a kárveszély a Bérletet terheli.

Bérlet a Bérleti, Ingatlankezelési, Közüzemi díjak késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékessége napjától számított, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

- 3.5. Bérlet a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként 421 603-Ft, azaz Négy-százhuszonegyezer-hatszázhárom forint kauciót (továbbiakban: Kaució) köteles megfizetni a szerződés aláírását követő 8 (Nyolc) napon belül. A Kaució mértékének a mindenkori három havi *bruttó* Bérleti, Ingatlankezelési és a bécsült Közüzemi díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlet 8 azaz Nyolc napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérletet 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. Bérlet 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. Bérlet ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

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

- 3.6. A Kaució összegéből Bérletet terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén, a fizetési kötelezettség teljesítésére megállapított határidő eredménytelen elteltét követő 15, azaz tizenöt napon túl Bérbeadó az elmulasztott bérleti kötelezettség erejéig követelését kielégítheti. Amennyiben bérbeadói kielégítés következtében a Kaució összege csökken, vagy a Bérleti, Közüzemi díj emelkedése miatt nem éri el azok három havi ÁFA-val növelt összegét, Bérlet 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 Bérlet maximum 3 alkalommal élhet. Ezen felül késedelmes fizetés jelen szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

A bérleti jogviszony megszűnésekor bérbeadói követelés hiányában a Kaució kamat nélkül Bérletnek visszajár. Bérlet tudomásul veszi, hogy a Kaució után kamat nem illet meg. Bérlet köteles a birtokba visszaadására vonatkozó átadás-átvételi eljárásokról Bérbeadóval írásban közölni azt a bankszámlaszámot, ahova a Kaució összegének visszautalását kéri.

- 3.7. Amennyiben Bérő nem egyenlíti ki a Bérleti díjat, Ingatlankezelési díjat vagy Közüzemi díjat a szerződésben rögzített határidőig, tudomásul veszi, hogy Bérő 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 Bérő kizárólag Bérő hozzájárulásával vonhatja vissza.
- 3.8. Amennyiben Bérő tőkével és kamattal, illetve költséggel is tartozik, és az általa fizetett összeg a teljes tartozás kiegyenlítésére nem elég, Bérő azt elsősorban költségre, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el.
- 3.9. Bérő 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 Bérő birtokában van. Bérő a szerződés aláírását követő 8 napon belül az alábbi kötelezettségeket köteles teljesíteni:
- a 3.3. pontban meghatározott szerződésnek vagy mellékletnek Bérő részére történő átadása a hivatkozott pont rendelkezéseinek megfelelően;
 - a kaució (óvadék) összegének Bérő számláján való elhelyezése és az ennek megtörténtét tanúsító igazolás Bérő részére történő bemutatása a 3.5. pontban meghatározottak szerint;
 - az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példányának Bérő részére történő átadása a jelen szerződés 3.7. pontjának megfelelően;
 - a 6.8. pont szerint megkötött biztosítási szerződés eredeti példányának bemutatása és másolatának Bérő részére történő átadása
 - Bérő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállalásának átadása, mely azt tartalmazza, hogy a Bérő legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének utolsó napján kiürített állapotban visszaadja Bérőnek. A közjegyzői okiratba foglalás költségeit Bérő viseli. A közjegyzői okirat a jelen szerződés **7. sz. melléklete**;
- Felek az IGI-ISZE, a MÁV Vagyonkezelő Zrt., valamint a bérő kötelező részvételével részletes állapotrögzítési jegyzőkönyvet készítettek (**8. sz. melléklet**), a Bérő állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira is kiterjedően. Környezeti kárvessélyvel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz.

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

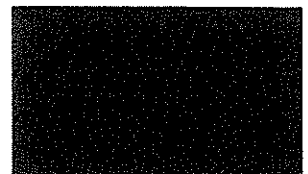
A Bérő üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik a növényvédelemről szóló 2000.évi XXXV. törvényben foglalt kaszálás, gyom-parlagfűmentesítésére is.

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

A Bérő a Bérőben lévő tárgyak őrzéséről a bérleti jogviszony ideje alatti 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,
- Egyéni vállalkozó vállalkozói igazolványának visszavonásával
- 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 Bérő szerződésszegése esetén, 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, Bérő által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása, hatósági előírások, házirend megszegése, stb.

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

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

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

Ha Bérő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérőt a következményekre figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére vagy a megismélléstől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül fel kell szólítani. A magatartás folytatásától vagy megisméllésétől 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 Bérő felszámolását, Bérő 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 Bérővel írásban úgy kell közölni, hogy az a fentiekben írt határidőn belül Bérőhöz meg is érkezzék.

- 5.4. Bérlo tudomásul veszi, hogy a felmondás egyoldalú jognyilatkozat, amelynek hatálya a kézbesítéssel (6.16. 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 használatól 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 albérlésbe, 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 Bérlo 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 Bérlo saját költségén megtérítési igény nélkül végzi. Amennyiben Bérlo a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérlo költségére elvégeztetni. Bérbeadó a bérlet időszaka alatt a Bérleményen felújítást és beruházást nem tervez. Bérlo köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezetének megvizsgálását, illetve legtevékenysége ellenőrzését.

- 6.3. Bérlo 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 Bérlo a Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel. Az épületek, építmények létesítéséhez, üzemeltetéséhez, átalakítási/felújítási munkákhoz szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzése Bérlo feladata. A hatósági engedélyek beszerzéséhez szükséges műszaki terveket felülvizsgálat és jóváhagyás céljából a hatósághoz való beadás előtt be kell nyújtani a MÁV Zrt. Ingatlangazdálkodási Igazgatóság Ingatlankezelési Szolgáltató Egységéhez.

Bérlo 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 Bérlo feladata.

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

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

Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét Bérlonek kell viselnie.

- 6.5. Bérlo a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérlo által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérlot terheli. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a MÁV Zrt. írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a Bérleményen. Bérlo 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 Bérlo 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. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérlemény használatával járó járulékos költségek – ide értve akár Bérbeadó, akár Bérlo terhére kirovando esetleges helyi adókat is – viselése és megfizetése Bérlo kötelessége. Amennyiben Bérbeadó a járulékos költségek bármelyikét is megfizeti, akkor Bérlo az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles azt Bérbeadónak megtéríteni.

- 6.7. Bérlo 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 Bérlot terheli a kárfelelősség.

- 6.8. Felek a szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlo a szerződés hatálybalépését követő 15, azaz tizenöt napon belül köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben levő ingóságokra általános és a bérlo 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 Bérló köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérló a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem felel a Bérleményben lévő 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. Bérló a Bérleményen csak a Bérlemény területén működő saját céget, illetve a Bérlemény területén folytatott tevékenységét reklámozhatja a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően, a szükséges jogerős hatósági engedélyek birtokában. Reklám elhelyezéséhez Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyre van szüksége. Bérbeadó külön rögzíti, hogy e szerződési feltétel megszegése az 5.3. pontban foglaltak szerint azonnali felmondási oknak minősül.

6.10. A bérleti jogviszony megszűnésekor

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

Bérló a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja, el, amelyeket nem Bérbeadó adott a szerződés alapján Bérló használatába, hanem Bérló 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 jegyzőkönyvnél kötelező. Felek az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény visszaadás kori állapotát, Bérló esetleges károkozásait, Bérlót terhelő helyreállítási kötelezettségeket, a mérőóra állásokat.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérlóval szembeni összes követelést (Bérleti díj, Közüzem díj, stb.), amelyeket jogosult a Kaució összegéből kiegyenlíteni, és a fennmaradó Kaució visszafizetéséről azonnal intézkedik, kivéve amennyiben Bérló 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 visszafarthatja.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Bérbeadó és Bérló 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 Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor nem adja Bérbeadónak vissza – a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére és jogosult Bérló közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása alapján a kiürítés iránt közvetlen bírósági végrehajtást kérni.

6.11. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.

6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérló 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, Bérló a jogcím nélküli használat idejére a

használat ellenértékéeként 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 járulékai 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 visszazállítását. A dolog visszazállításával a zálogjog feléled. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, jogosult az ingóságok kielégítési joga megnyitástól 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 (középfolyan). Ha ilyen nincs 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 általánosan 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. A Bérbeadóval szembeni bármilyen követelés engedményezése (ide értve annak fiktoralását is) illetve bármilyen Bérbeadóval szembeni követelésen zálogjog alapítása csak a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával lehetséges.
- 6.15. Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megkötésével nem keletkezik szerződésen alapuló elővásárlási és/vagy előbérleti joga.
- 6.16. 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 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.

6.17. 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: Imre Kálmán

Telefonszám: [REDACTED]

6.18. Bérlő köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.

6.19. 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.

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

E szerződés 13 (tizenhárom) számozott oldalt tartalmaz és 6 (hat) egymással megegyező példányban készült (1 pld. a Bérlő, 5 pld. a Bérbeadó példánya), melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

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

Kelt: 2012. 11. 27.



MÁV
VAGYONKEZELŐ ZRT.
Budapest
Banka u. 15-17.

[REDACTED]
Faragó Bálint
központvezető
Bérbeadó

Kelt: 2012. 11. 27.

[REDACTED]
IMRE KÁLMÁN
Emelőkezelő tehergépkocsi
szolgáltató vállalkozó
122 Budapest, XII. utca 20.
Adószám: 40207713-2-43
Váll.eng. sz.: ES-083854
OTP Bank: 11722003-20052236
Bérlő