

VK-107/2010.

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 Rt.

Számlaszám:

11996808-06200820-00000000

Adószám:

10856417-2-44

Statisztikai jelzőszáma:

10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Bíróság mint cégbíróság Cg. 01-10-042272

Képviselőtében a **MÁV Vagyongkezelő Zrt. (1136 Budapest, Pannónia u. 11.)** a 2007. június 1-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 B. u. 15-17.

Adószám:

12287079-2-41

Statisztikai jelzőszáma:

12287079-6831-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Bíróság mint cégbíróság Cg. 01-10-043537

Aláírásra jogosult:

Nagy István vezérigazgató

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

másrészről

Teljes cégnev:

Lunár Kereskedelmi

Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely:

2131 Göd, Petőfi Sándor u. 12.

Levelezési címe:

1142 Budapest, Tahí u. 95.

Számlavezető pénzüintézet:

Budapest Bank Rt.

Számlaszáma:

10102244-57956600-00000008

Számlázási címe:

1142 Budapest, Tahí u. 95.

Adószáma:

12323724-2-13

Statisztikai jelzőszáma:

12323724-4754-113-13

Cégbíróság neve és cégjegyzékszám:

Pest megyei Bíróság, Cg. 13-09-091853

Képviseli:

Géringér György ügyvezető

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

Bérlő 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.

1. A bérlet tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlo megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapesti, 29834/1 hrsz-ú kivett lakóház, garázs és egyéb épület és iroda és sporttelep és raktár megnevezésű belterületi, a természetben 1142 Budapest, Tahí u. 95. alatt található, a 70 ha: 7978 m² térmértékű ingatlanak, 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajzon vastag, fekete vonallal megjelölt 2 723 m² burkolatlan területű részletét (továbbiakban: **Bérlemény**), 726 m² saját tulajdonú felépítményben Elektromos háztartási cikk nagykereskedelmi tevékenység végzése céljából.
- 1.2. Bérlo 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 bérlo terhel. Bérlo 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.
- Bérlo 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 Bérlo a szükséges szakhatósági, illetve telephely-működtetési engedélyeket az 1.1. pontban meghatározott tevékenység végzéséhez szükséges működési engedélyhez történő hozzájárulás ellenére nem kapja meg, kártalanításra, kártérítésre, a Bérleti díj visszatérítésére, a Bérleti díj ellentételezéseként elvégzett munkák költségeinek megtérítésére nem tarthat igényt.
- 1.4. Bérlo kijelenti, hogy megkapott minden olyan releváns információt, adatot, amelyre a jelen szerződés megkötésére vonatkozó döntés meghozatalához szüksége volt.
- Bérlo kijelenti, hogy a jelen szerződés aláírása előtt Bérbeadó lehetőséget biztosított számára, hogy megtekintse a Bérleményt, továbbá ismeri és elfogadja a Bérlemény helyét és állapotát.
- Bérlo 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 Bérlo 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 mellékletként 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 útvonalát, a mellékletként csatolandó, 28/2008.sz.VIG utasítás alkalmazására történő felhívással; szükség esetén, pl. árusfeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

Bérlő, illetve ügyfelei gépjárműveikkel csak a bérelt területen parkolhatnak, illetve a kijelölt útvonalon közelfűthetik meg a bérleményt. Más terület parkolási célra kizárólag az IGT-ISZE Területi Központokkal kötött parkolási szerződés alapján történhet.

2. A szerződés hatálya:

2.1. Felek jelen bérleti szerződést 2010. június 1. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

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

3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a burkolatlan terület használatáért 70.-Ft/m²/hó + ÁFA, azaz négyzetméterenként Hetven forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni.

A havi Bérleti díj összesen: 190 610.-Ft + ÁFA, azaz Százkilencvenezer-hatszázötz forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérlő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

3.1.1. Bérlő a Bérleti díjat 2010. év június hó 1. naptól kezdve havonta előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyhoz 3. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 3 munkanapon belül átutalni Bérbeadó Erste bank Rt. 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 bérleti szerződés megkötését követő naptári év január 01-én nyílik lehetőség, Bérlő 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 Bérlő a bérleti szerződéshez kapcsolódó külön megállapodásban rögzíti, amely megállapodást a bérleti szerződés mellékletét képezi.

3.1.4. A Bérleti díj a közüzemi (víz-csatorna, villamos energia, stb.) díjakat nem tartalmazza. Az közüzemi díjat, továbbá a Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérlő a Bérbeadó részére megfizetni.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó a Bérlő részére az állapot rögzítési jegyzőkönyv mellékleteként átadja a Bérleményre vonatkozó Házirendet. A házirend- 10. számú melléklet- a Bérbeadó által a Bérlő részére nyújtott szolgáltatásokat tartalmazza a Bérlemény vonatkozásában.

Bérlő 2 641,- Ft/hó + ÁFA, azaz Kétfézer-hatszáznegyvenegy forint havi ingatlankezelési díjat + ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) köteles a Bérbeadó részére megfizetni

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 közmő 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.

Bérlő 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.

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 2011 év január 01-én nyílik lehetőség. Bérlő 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. Az Ingatlankezelési díj nem tartalmazza a közüzemi szolgáltatásokat, melyeket a Bérbeadó biztosít Bérlő részére az 5. sz. mellékletben meghatározottak szerint.

Bérlő az 5. sz. mellékletben meghatározott, a szolgáltató által Bérbeadóra terhelt összes költséget, valamint a 5/G. melléklet szerinti rendelkezésre állási vagy továbbszolgáltatási díjat + ÁFA-t köteles Bérbeadó részére megfizetni.

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.

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

- 3.4. Bérlőt az Ingatlankezelési és Közüzemi díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli. Amennyiben Bérlő 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 Bérlőt terheli.

- 3.5. Bérlő a Bérleti, Ingatlankezelési vagy Közüzemi díj késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékessége napjától számított, a mindenkor jegybanki alapkamat.

kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.

- 3.6. Bérlo a szerződés aláírását követő 8 napon belül a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként 724 691.-Ft, azaz Hétszázhuszonegyezer-hatszázkilencvenegy forint kauciót (továbbiakban: Kaució) köteles befizetni Bérbeadó Erste bank Rk: 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. A Kaució mértékének a mindenkor 3 havi *bruttó* Bérleti, Ingatlankezelési díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlo 3, azaz három napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérlo terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség (bérleti díj, ingatlankezelési díj, közüzemi díjak, 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, Bérlo ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Bérlo 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, bérlo terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei stb.) kiegyenlíteni a fizetési határidőt követő 15.nap elteltével.

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

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

- 3.8. Amennyiben Bérlo nem egyenlíti ki a Bérleti díjat, vagy az Ingatlankezelési, vagy Közüzemi 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 Bérlo kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával vonhatja vissza.

- 3.9. 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.
- 3.10. Bérő tudomásul veszi, hogy a nem valóságos állapotnak megfelelő módon feltüntetett levékenységi 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 teljesíti.

- 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 3.6. pontban meghatározottak szerint;
- az azonnali beszedési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példányának Bérő részére történő átadása a jelen szerződés 3.8. pontjának megfelelően;
- a 6.8. pont szerint megkötött biztosítási szerződés eredeti példányának bemutatása és másolatának Bérő részére történő átadása
- Bérő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalásának 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 a birtokbaadásról az IGI ISZE, a MÁV Vagyonkezelő ZRt., valamint a bérő kötelező részvételével részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek (8. sz. melléklet), a Bérő állapota, a környezeti állapotfelmérésre és a mérőórák állására is kiterjedően. Környezeti kárvessélyel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételekor kerül sor a Bérőre vonatkozó Házirend Bérő részére történő átadására.

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 alatt köteles gondoskodni.

5. A szerződés megszűnése, felmondása:

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

- Bérő jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérő jogutóddal és jogutód nélküli megszűnésével
- a bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy elpusztulásával,
- 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, személtalrakás; 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 Bérlot megfelelő határidő kiűzésével a következményekre felszólította és a határidő eredménytelenül telt el.

Bérleti díj fizetési határidő elmulasztása esetén Bérlot 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 Bérlot a kötelezettség teljesítésére, illetve a szerződésszegés megszüntetésére határidő rűzésével 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, Bérlot 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. Bérő a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérő 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 Bérő érdekkörébe tartozik, illetve Bérő terhére esik.

Bérő a Bérleményt albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérő 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 Bérő 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 Bérő saját költségén megtérítési igény nélkül végzi. Amennyiben Bérő a szerződésben vállalt állagmegőrzési, karbantartási feladatainak felszólítás ellenére sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult ezeket a munkákat Bérő költségére elvégeztetni. Bérbeadó a bérlet időszaka alatt a Bérleményen felújítást és beruházást nem tervez. Bérő köteles biztosítani Bérbeadó részére indokolt esetben, de legalább évente egy alkalommal a Bérlemény épületszerkezeteinek megvizsgálását, illetőleg tevékenysége ellenőrzését.

- 6.3. Bérő 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 Bérő 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 Bérő Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.

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

Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét bérőnek 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. – Bérlo 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 – ideértve akár Bérbeadó, akár Bérlo terhére kirovandó eseteleges 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 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 Bérlo terheli a kárfelelősség:

- 6.8. Felek e szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlo a szerződés hatálybalépését követően köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérleményben levő ingóságokra általános és a bérlo tevékenységére vonatkozóan megkötött felelősség biztosítást a bérlet ideje alatt folyamatosan fenntartani. A Bérlemény állagában bekövetkezett kár tekintetében kedvezményezettnek Bérbeadót kell megjelölni. A 4.1. pont rendelkezéseinek megfelelően Bérlo köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. Amennyiben Bérlo a jelen pontban írtakat megszegi, terhére esik mindazon költség és kár, amely akár nála, akár Bérbeadónál, akár harmadik személynél merül fel. Bérlo 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. Bérlo 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

Bérlo a Bérleményt eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni, a saját tulajdonát képező felépítményt 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 helyezett el, vagy szerelt fel a Bérlemény területén. Felek a bérleti szerződéses jogviszony megszűnéskor, a Bérlemény visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek azon személyek részvételével, akiknek jelenléte a birtokbaadáskor felvett jegyzőkönyvnél 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, Közüzemi 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, 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 megszűnéskor minden szükséges intézkedést megtenni a Bérlemény birtokbavételére, jogosult továbbá – amennyiben Bérlő a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnéskor nem adja Bérbeadónak vissza – a közüzemi szolgáltatások azonnali megszüntetésére és jogosult Bérlő közjegyzői okirathoz foglalt kötelezettség vállalása alapján a kiürítés 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 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 visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, jogosult az ingóságok kielégítési joga megnyíltától 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 (középfértőlyam). 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 Bérlet az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérlettel elszámolni.

- 6.14. Bérlet 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. Bérlet 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.
Bérlet részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérlet az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérlet 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.
Bérlet részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Bérlet az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.
Amennyiben Bérlet elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérlet 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], Fax: [REDACTED]

Bérlet részéről kapcsolattartó

Név: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED] Fax: [REDACTED]

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

- 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 a szerződésből eredő

jogviták eldöntésére, kikötik a Pesti Központi Kerületi 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 6 (hat) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

- ~~1. Meghatalmazás másolati példánya,~~
2. Helyszínrajz,
- ~~3. Alaprajz és terület kimutatás,~~
4. Közüzemi szolgáltatási szerződések
5. Bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatások,
6. Azonnali beszédési megbízásra felhatalmazó levél
7. Bérló közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása
8. Állapotrögzítési jegyzőkönyv,
- ~~9. Beruházási Megállapodás~~
10. Ingatlankezelési szolgáltatások

Kelt: Budapest, 2010. augusztus 09.



Nagy István
vezérigazgató

~~MAV-Vagyonkezelő Zrt.~~

~~VAGYONKEZELŐ ZRT~~

Bérbeadó

1136 Budapest, Pannónia u. 11.
1387 Bp, Pf. 1020



Geringer György
ügyvezető

Lunár Kereskedelmi Kft.

Bérló

Lunár Kereskedelmi Kft.
1142 Budapest, Tahó u. 95.
Adószám: 12323724-2-13
Bank: 10800014-00000006-10654679
Tel.: 349-8764, Fax: 239-5135