

MÁV Rt. Szerződéstár

2010. Szeptember 29.

É R K E Z E T T

400100025847

VK-144/2010.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1087 Budapest, Könyves Kálmán körút 54-60.

Levelezési cím:

1426 Budapest, Pf. 98.

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 Vagyonkezelő 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:

Lakos András ingatlan-bérbeadási igazgató

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

másrésztől

Név:

PophisztoV Vaszilev Jordan

Szül. hely, idő:

Anyja neve:

Lakcíme:

Számlázási címe:

Adóazonosító jele:

Személyi igazolvány száma:

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

Bérlő kijelenti, hogy 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, Bérlő 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, Komáromi u.4. alatt található, a 70 ha 7978 m² térmértékű ingatlanok, 2. sz. mellékletként csatolt helyszínrajzon

vastag fekete vonallal megjelölt 5 770 m² burkolatlan területű részletét (továbbiakban: **Bérlemény**), mezőgazdasági művelés 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 terheli. 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 lehetőségét 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 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 útvonalát, a mellékleteként csatolandó, 28/2008.sz.VIG utasítás alkalmazására történő felhívással; szükség esetén, pl. árufeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

Bérlo, 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 2010. július 1. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

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

3.1. Bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a burkolatlan terület használatáért 17.-Ft/m²/hó + ÁFA, azaz négyzetméterenként Tizenhét 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: 98 090.-Ft + ÁFA, azaz Kilencvennyolcezer-kileneven forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérló jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

3.1.1. Bérló a Bérleti díjat 2010. év július hó 1. naptól kezdve *negyedévente* előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgynegyedév 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül átutalási postautalványon befizetni 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, Bérló 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 Bérló a bérleti szerződéshez kapcsolódó külön megállapodásban rögzíti, amely megállapodást a bérleti szerződés mellékletét képezi.

3.1.4. A Bérleti díj a közüzemi (víz-csatoma, 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 Bérló a Bérbeadó részére megfizetni.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

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

Bérló 5 959.- Ft/hó + ÁFA, azaz Ötezer-kilencszázötvenkilenc 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 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.

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 időszakos számlában történik.

- 3.3. Bérlő számára a Bérbeadó közüzemi szolgáltatást, (víz, áram, szemétszállítás, fűtés) nem biztosít. Bérlő a külső szolgáltatóval megkötött közüzemi szolgáltatási szerződések 2 (két darab) másolati példányát 15 napon belül köteles átadni a Bérbeadónak, melynek egy példánya jelen szerződés **4. számú mellékletét** képezi, egy példány pedig az ingatlant kezelő MÁV szervezet nyilvántartásában kerül elhelyezésre. A Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget Bérlő köteles megfizetni.
- 3.4. Bérlőt az Ingatlankezelési díj megfizetése 2010. július 1. napjától terheli. Amennyiben Bérlő a Bérleti díjat, az Ingatlankezelési díjat 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 díj késedelmes megfizetése esetén, a fizetés esedékessége napjától számított, a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összegű késedelmi kamatot köteles Bérbeadó részére megfizetni.
- 3.6. Bérlő a szerződés aláírását követő 8 napon belül a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként **260 123.-Ft**, azaz Kettőszázhatvanézer-százhuszonhárom forint kauciót (továbbiakban: Kaució) köteles befizetni Bérbeadó Erste bank Rt. 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. A Kaució mértékének a mindenkori 2 havi *bruttó* Bérleti, Ingatlankezelési díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlő 3, azaz három napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség (bérleti díj, ingatlankezelési 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. Bérlő 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 (Bérlői díj, Ingatlankezelési díj, Közüzemi díj, egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, bérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának, környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei stb.) kiegyenlíteni a fizetési határidőt követő 15 nap elteltével.

- 3.7. 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, Ingatlankezelési díj emelkedése miatt nem éri el azok 2 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 Bérló 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. 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 Bérlői díjat, vagy az 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 Bérlo kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával vonhatja vissza.
- 3.9. Amennyiben Bérlo 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.
- 3.10. Bérlo 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 Bérlo birtokában van. Bérlo a szerződés aláírását követő 8 napon belül az alábbi kötelezettségeket teljesíti.

- a 3.3. pontban meghatározott szerződésnek vagy mellékletnek Bérbeadó részére történő átadása a hivatkozott pont rendelkezéseinek megfelelően;

- a kaució (óvadék) összegének Bérbeadó számláján való elhelyezése és az ennek megtörténtét tanúsító igazolás Bérbeadó részére történő bemutatása a 3.6. pontban meghatározottak szerint;

- az azonnali beszédési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példányának Bérbeadó részére történő átadása a jelen szerződés 3.8. 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 foglalás költségeit Bérlo viseli. A közjegyzői okirat a jelen szerződés 7. sz. melléklete.

Felek a birtokbaadásról az IGI ISZE, a MÁV Vagyonkezelő ZRt., valamint a bérlo kötelező részvételével részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek (8. sz. melléklet), a Bérlemény állapotára, a környezeti állapotfelmérésre kiterjedően. Környezeti kárveszéllyel járó tevékenység esetén az állapotfelmérésen a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa is részt vesz. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételekor kerül sor a Bérleményre vonatkozó Házirend Bérlo részére történő átadására.

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

A bérlo üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. Törvényben foglalt kaszálása, gyom-parlagfü 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,
- Bérlo halálával kivéve, ha Bérlo egyéni vállalkozó és a bérlet folytatására jogosult utóda van,
- 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 30, azaz harminc 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 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 Bérlot

megfelelő határidő kitűzésével a következményekre felszólította és a határidő eredménytelenül felt el.

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

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

Ha Bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére vagy a megismétléstől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül fel kell szólítani. A magatartás folytatásától vagy megismétlésétől 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 Bérlő felszámolását, Bérlő csődeljárás alá kerül, vagy végelszámolását határozzák el. Bérbeadó ilyen esetben a tudomásszerzéstől élhet felmondással.

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

- 5.4. Bérlő 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 Bérlő vita tárgyává teszi.

6. Egyéb szerződési feltételek:

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

Bérlő a Bérleményt albérlésbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérlő 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 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. Bérbeadói 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. Bérló a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani. Bérló 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. Bérló 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 Bérló 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 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 terhelő 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 szerződés 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 Bérlemény területén Bérbeadó állagában nem szereplő felépítményt ellenkező megállapodás hiányában Bérlo köteles elbontani.

Bérlo a Bérlemény területéről csak azon berendezési, felszerelési tárgyakat szerelheti le – az állag sérelme nélkül –, illetve szállíthatja el, amelyeket nem Bérbeadó adott e szerződés alapján Bérlo használatába, hanem Bérlo saját költségén helyezett 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, Bérlo esetleges károkozásait, Bérlo terhelő helyreállítási kötelezettségeket.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérelővel szembeni összes követelést (Bérleti Díj, Ingatlankezelési díj, stb.), amelyeket jogosult a Kaució összegéből kiegyenlíteni, és a fennmaradó Kaució visszafizetéséről azonnal intézkedik, kivéve amennyiben Bérelő 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 visszatárhhatja.

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

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

6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérelő 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, Bérelő 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 járuléka erejéig zálogjog illeti meg Bérelőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó jogosult zálogjogát Bérelőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal érvényesíteni. Bérelő 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 Bérelő a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérelő 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 Bérelőt 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 Bérelőt az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérelővel elszámolni.

- 6.14. Bérló a jelen szerződés aláírásakor 30 nappal 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. Bérló 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.
Bérló részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérló az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérló 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.
Bérló részére közvetlenül kézbesített iratot az átvétel napján, ha pedig Bérló az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.
Amennyiben Bérló elmulasztja Bérbeadóval közölni levelezési címe megváltozását és az irat ezért nem kézbesíthető részére, akkor az iratot azon a napon kell Bérló 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]

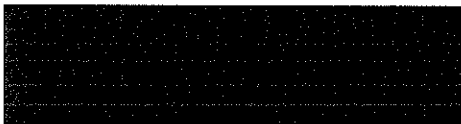
Bérló részéről kapcsolattartó
Név: [REDACTED]
Telefonszám: [REDACTED]
Az ügyintéző nincsen felhatalmazva a szerződés módosítására vagy azzal kapcsolatos kötelező erejű jognyilatkozatok megtételére.
- 6.19. Bérló köteles Bérbeadóval haladéktalanul, igazolható módon írásban közölni adatainak megváltozását.
- 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 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 aláírtak.

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. Bérelő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása
8. Állapotrögzítési jegyzőkönyv,
9. ~~Beruházási Megállapodás~~
10. Ingatlankezelési szolgáltatások

Kelt: Budapest, 2006. július 23.



Lakos András
ingatlan-bérbeadási igazgató
Bérbeadó



VAGYONKEZELŐ ZRT
Területi központ, Budapest
1142 Budapest, Teloki Blanka u. 15-17



Pophrisztov Vaszilev Jordan

Bérelő

