

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

MAV Rt. Szerződésár
2008 NOV 04
ÉRKEZETT

amely létrejött

egyrésztől

MAV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1062 Budapest, Andrassy út 73-75.

Levelezési cím:

1062 Budapest, Andrassy út 73-75.

Számlavezető pénzüintézet:

Kereskedelmi és Hitelbank Nyrt.

Számlaszám:

10200971-21508668-00000000

Adószám:

10856417-2-44

Statisztikai jelzőszáma:

10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság Cg. 01-10-042272

Képviselőtében a MAV Vagyongkezelő ZRt. (1136 Budapest, Pannónia u. 11.) a 2007. június 1-én kelt meghatalmazás alapján (meghatalmazás másolati példánya csatolva a bérleti szerződéshez 1. számú mellékletként, eredeti példánya a Bérlet részére bemutatva).

Levelezési cím:

MAV Vagyongkezelő ZRt.

Adószám:

1142 Budapest, Teleki B. u. 15-17.

Statisztikai jelzőszáma:

12287079-2-42

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

12287079-6831-114-01

Aláírásra jogosult:

Fővárosi Bíróság, Cg. 01-10-043537  
dr. Kovács Imre központvezető

mint bérbeadó – továbbiakban: Bérbeadó –,

másrésztől

Név:

Virgáné Boros Edit

Cím:

Levelezési címe:

Számlavezető pénzüintézet:

Számlaszáma:

Számlázási címe:

Adószáma:

Vállalkozói igazolvány száma:

mint bérlet – továbbiakban: Bérlet – között alulírott helyen, napon az alábbi feltételekkel:

Bérlet kijelenti, hogy nem áll végelszámolás, felszámolási eljárás vagy csődeljárás alatt, továbbá nincs a MAV ZRt-vel fennálló, elmaradt kötelezettsége illetve nem áll perben a MAV ZRt-vel.

## Preambulium

Virgáné Boros Edit egyéni vállalkozó 1989. január 1. óta, a MAV ZRt. Rákosrendező Körzeti Üzemfőnökséggel kötött bérleti szerződés alapján bérletje a Budapest XIV., Tatai út 79. szám alatti, jelen bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanrésznek.

A Baross Gábor Oktatási Központtal K-2776/2007. sz. alatt 2007. április 2-án kötött bérleti szerződés 2007. december 31. napján megszűnt, 2008. január 1. napjától új bérleti szerződés tervezet készült, mely a MAV ZRt-n belüli szervezeti átalakulások miatt nem került aláírásra.

Tekintettel arra, hogy 2008. évre bérleti díj számlázás nem történt, Felek megállapodnak abban, hogy Bérlet 2008. január 1. napjától 2008. augusztus 31. napjáig havonta 20.000,- Ft + ÁFA, azaz fűszezer forint + Áfa bérleti díjat fizet Bérbeadónak, mely összeg a közüzemi átalánydíjat is tartalmazza.

## 1. A bérlet tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlo megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest XIV. 29834/1 hrsz-ú, kivett lakóház garázs és egyéb épület és iroda és sporttelep és raktár megnevezésű belterületi, a természetben Budapest XIV. Tatál út-79. szám alatt található ingatlan 0011562 leltári számú, épületének 35,08 m<sup>2</sup> területű részletét (továbbiakban: Bérlemény) büfé üzemeltetés, a TEAOR szerint 561008 számú tevékenység végzése céljából. A Bérlemény alaprajza a 2. sz., a terület kimutatás a 3. sz. mellékletet képezi. Az ingatlan tartozékait, berendezési tárgyait az átadás-átvételi jegyzőkönyv tartalmazza.
- 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 működítési engedélyek beszerzése és Bérbeadó részére való bemutatása előtt semminemű tevékenységbe nem kezdhet a Bérleményen.
- 1.3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlo a 4. sz. mellékletként csatolandó szükséges szakhatósági, illetve 5. sz. mellékletként csatolandó telephely-működítési 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. 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 tartózkodásáról és külső vállalkozó MÁV ZRt. területén történő munkavégzésének munkavédelmi feltételeiről szóló 32/2004.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. Bérlo vállalja, hogy a bérleményben rendezvényt csak a Baross Gábor Oktatási Központtal előzetesen egyeztetett módon – annak írásbeli hozzájárulásával – vállal, illetve tart meg.
- 1.7. A büfé nyitva tartását Bérlo az alábbiak szerint alakítja ki: Hétfő – Péntek 6:00 – 14:00.

## 2. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést visszamenőleges hatállyal, 2008. év január hó 1. napjától számított határozatlan időtartamra kötik.

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

### 3.1. Bérleti díj

Bérlo 2008. szeptember 1. napjától havonta 39.320,- Ft + ÁFA, azaz harminckilencezer-háromszázhusz forint havi bérleti díjat + az ezen összeg után járó mindenkor érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Bérleti díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérlo jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

- 3.1.1. Bérlo a Bérleti díjat 2008. év szeptember hó 1. naptól kezdve havonta előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyhoz 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kiállítását követő 8. munkanapon belül átutalni Bérbeadó Erste Bank Nyrt. 11996808-06200820-00000000 számú számlájára. A Bérleti díj pénzügyileg akkor számít teljesítettnek, amikor a bank a Bérleti díj összegével a Bérlo számláját a Bérbeadó részére megterheli.

3.1.2. Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának az AFA 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 2009. év január 01-én nyílik lehetőség. Bérló a Bérleti díj inflációs ráta mértékére, illetve adók változására tekintettel történő módosításait, illetve felemelését jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

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 az ingatlankezelési és közüzemi (víz-csatorna, gáz, villamos energia, hőszolgáltatás, stb.) díjakat nem tartalmazza. Az ingatlankezelési, valamint a 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 Házirendben (6. sz. melléklet) meghatározott ingatlankezelési szolgáltatásokat biztosítja Bérló részére, a Bérlemény vonatkozásában.

Bérló 14.719,- Ft/hó + AFA, azaz Tízennégyezer-hétszázötvenkilenc forint havi ingatlankezelési díjat + ezen összeg után járó mindenkori érvényes Általános Forgalmi Adót (továbbiakban: Ingatlankezelési díj) köteles Bérbeadó részére megfizetni tárgyhót követő hó 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kiállítását követő 8 munkanapos fizetési határidővel.

Felek a szolgáltatás teljesítési időpontjának a fizetés esedékességének napját tekintik.

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.

### 3.3. - Közüzemi szolgáltatások és azok díja

Az Ingatlankezelési díj nem tartalmazza a közüzemi szolgáltatásokat, melyeket a Bérbeadó biztosít Bérló részére a 8. sz. mellékletben meghatározottak szerint.

Bérló a 8. sz. mellékletben meghatározott, a szolgáltató által Bérbeadóra terhelt összes költséget, valamint a 8/G. melléklet szerinti rendelkezésre állási vagy továbbszolgáltatási díjat + AFA-t köteles Bérbeadó részére megfizetni.

Bérló köteles a bérleményben – a MÁV Zrt. Ingatlankezelési Szolgáltató Egység Területi Központjával való előzetes egyeztetést követően – legkésőbb 2009. február 28. napjáig víz almérőórát saját költségén felszereltetni. Az almérőóra felszereléséig Bérló a vízfogyasztás és szennyvíz elvezetés költségeit átalánydíjas szolgáltatási szerződés alapján fizeti meg.

Bérló az elektromos áram fogyasztás, valamint a hőszolgáltatás költségét az Energiaellátási Alosztály (Keleti pu.) által megállapított átalánydíj alkalmazásával megkötött szolgáltatási szerződés alapján fizeti meg.

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 kiállított számla alapján köteles megfizetni a számla kiállítását követő 8 munkanapon belül történő átutalással.

- 3.4. Bérlőt az Ingatlankezelési és Közüzemi díjak megfizetése a 2008. szeptember 1. napjától terheli. Amennyiben Bérlő a Bérlési 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 Bérlési, Ingatlankezelési vagy Közüzemi 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 jelen szerződés aláírását követő 8, azaz nyolc napon belül 185.000,- Ft, azaz. Egyszáznyolcvanötezer forint kauciót (óvadékot, továbbiakban: Kaució) köteles Bérbeadó Erste Bank Nyrt. 11996808-06200820-00000000 sz. számláján elhelyezni, amely felett kizárólag Bérbeadó jogosult rendelkezni. A Kaució mértékének a mindenkori 2 havi bruttó Bérlési, Ingatlankezelési és a becslült Közüzemi 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 (bérlési díj, kártérítési kötelezettség stb.) erejéig követelését kielégítheti.
- A Kaució mértékét a felek Bérlő által végzett tevékenység környezetterhelésére, illetve az esetleges környezeti károkozás elhárításának várható költségére is 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, valamint az esetleges környezetszennyezés elhárításának, illetve az ingatlan környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei őt terheli.
- 3.7. A Kaució összegéből Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek (Bérlési díj, Ingatlankezelési díj, Közüzemi díj, egyéb fizetendő díjak, ellenértékek, bérlőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség stb.) 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 Bérlési, Ingatlankezelési, Közüzemi díj emelkedése miatt nem éri el azok 2 havi ÁFA-val növelt összegét, Bérlő köteles azt Bérbeadó írásbeli felszólítására a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül a 3.6. pontban meghatározott teljes összegre kiegyenlíteni. A bérlési jogviszony megszűnéskor bérbeadói követelés hiányában a Kaució kamat nélkül Bérlőnek visszajár. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Kaució után kamat nem illeti meg. Bérlő köteles a birtokba visszaadására vonatkozó átadás-átvételi eljárásakor Bérbeadóval írásban közölni azt a bankszámlaszámot, ahova a Kaució összegének visszautalását kéri.
- 3.8. Amennyiben Bérlő nem egyenlíti ki a Bérlési díjat, vagy az Ingatlankezelési, vagy Közüzemi díjat a szerződésben rögzített határidőig, tudomásul veszi, hogy Bérbeadó azt azonnali beszedési megbízással érvényesíti. Az azonnali beszedési megbízásra szóló felhatalmazás bank által visszaigazolt példánya a jelen szerződés elválaszthatatlan 9. sz. mellékletét képezi. Az azonnali beszedési megbízásra szóló felhatalmazást Bérlő 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 az elsősorban költségre, másodsorban kamatra, és utolsósorban tőkére számolja el.

3.10. Bérő tudomásul veszi, hogy a nem valóságos állapotnak megfelelő módon felüntetett tevékenység miatt keletkezett kár miatt a felelősség őt terheli.

#### 4. Birtokbaadás:

4.1. Külön birtokbaadási eljárás nem szükséges, Bérő a bérlemény birtokában van.

Felek jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül az IGI Ingatlankezelési Szolgáltató Egység, a MAV Vagyonkezelő ZRt., valamint a Bérő kötelező részvételével állapotvizsgálati jegyzőkönyvet készítenek (II. sz. melléklet), a Bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, a környezeti állapotfelmérésre és a mérőórák állására is kiterjedően.

A Bérő a tevékenységével összefüggésben keletkezett szemetet saját költségén köteles elszállítani.

A Bérő 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:

- Bérő adó jogutód nélküli megszűnésével,
- Bérő egyéni vállalkozó vállalkozói igazolványának visszavonásával,
- Bérő halálával kivéve, ha Bérő 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, helyiségre vonatkozó bérleti szerződést Bérő felmondhatja a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó törvényben (jelenleg: 1993. évi LXXVIII. tv.) meghatározott okokból (a bérő a lakást a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg; vagy a bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti; vagy a bérő vagy a vele együttlakó személyek a bérővel vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, bűnös, túrhetetlen magatartást tanúsítanak; vagy a bérő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;), illetve Bérő szerződésszegése esetén, továbbá abban az esetben, ha az illetékes bíróság jogerősen elrendelte Bérő felszámolását, Bérő csődeljárás alá kerül vagy végelszámolását határozzák 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, Bérő 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, Bérő 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 megismétléstől való



tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül fel kell szólni. 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 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 hatánapot 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. Amennyiben a bérleti szerződés a határozott idő elteltét követően határozatlan időtartamúvá alakul, Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződést bármelyik Fél jogosult azonnali hatállyal elhelyezés-biztosítása és indokolás nélkül írásban felmondani.

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

## 6. Egyéb szerződési feltételek:

6.1. Bérlo a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérlo a rendeltetésszerű, illetve szerződésszerű használatból eltérő használatból eredő költségeket, 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 albérletbe, 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. Belső karbantartás alatt Felek a Bérlemény állagának 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 helyiség karbantartásához tartozó munkák: a helyiség összes burkolatának (a padlózat, falakon és mennyezeten), vakolatának, falának, lépcsőinek, valamint nyílászáró szerkezetének, üvegfelületeinek és valamennyi belső berendezési tárgyának, elektromos kapcsolóinak, csatlakozó aljainak, világítóberendezéseinek, fűtőberendezéseinek, vízellátási és vízvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkor állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolás.

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, illetőleg tevékenysége 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 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 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 kirovandó 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 e szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodnak abban, hogy Bérlo a szerződés hatálybalépését követő 30, azaz harminc napon belül köteles az 1.1. pontban megjelölt Bérlemény teljes területére és az abban 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 Bérlo köteles a megkötött biztosítási szerződés eredeti példányát bemutatni és másolatát átadni Bérbeadó részére. A biztosítási szerződés másolata jelen szerződés elválaszthatatlan 12. sz. mellékletét képezi. 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.

6.9. Bérlo 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 szűkséges. 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.

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

Az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján Bérbeadó számba veszi a Bérlovel 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 Bérlo által végzett tevékenységből eredően utólagos, a jegyzőkönyvi visszavétel idején még nem látható, de nagy valószínűséggel bekövetkező környezeti károkozásra lehet számítani (pl. a felszín alatti vizek szennyezése), mely esetben Bérbeadó a Kauciót vagy egy részét visszatarthatja.

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

Bérlo közjegyzői okiratba foglalt kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, 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 10. sz. melléklete.

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

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

6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérlo 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, Bérlo a jogait nélküli használat idejére a használat ellenértékeként a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes Bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.

6.13. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj és járulékai erejéig zálogjog illeti meg Bérlonek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó jogosult zálogjogát Bérlohoz intézett írásbeli nyilatkozattal érvényesíteni. Bérlo 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 Bérő a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó zálogjogát érvényesíti, jogosult az ingóságok kielégítési joga megnyitától számított 6 hónapon belüli értékesítésére - bírósági végrehajtás mellőzésével - árverés szervezésével vagy záloghitel nyújtásával üzletszerűen foglalkozó személynek megbízást adni. Bérbeadó az értékesítésről Bérőt előzetesen írásban értesíti. A legkisebb eladási ár amennyiben az értékesítéskor a zálogtárgynak Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ára van, a Magyarországon hivatalosan jegyzett piaci ár (középárfolyam). 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 Bérőt az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérővel elszámolni.

6.14. Bérő köteles a jelen szerződés aláírásakor vállalkozói igazolványát bemutatni, továbbá 3 hónapnál nem régebbi hatósági erkölcsi bizonyítványát Bérbeadónak átadni.

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. Bérő 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 térítvényes ajánlott levélként postai úton. A levelezési cím megváltozásáról a másik felet írásban, igazolható módon értesíteni kell.

Bérő részére postai úton megküldött iratot, közleményt, stb. a kézbesítés napján, ha pedig Bérő az átvételt megtagadta, a kézbesítés megkísérlésének napján kell kézbesítettnek tekinteni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert Bérő 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.

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

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

6.18. Bérbeadó részéről kapcsolattartó a MÁV Vagyonkezelő ZRt, ügyintézője:

Név: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED]

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

Bérő részéről kapcsolattartó:

Név: Vürgané Boros Edit

Telefonszám: [REDACTED]

6.19. Bérő 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 helyiségbérelti jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

E szerződés 7 (hét) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

1. Meghatalmazás másolati példánya,
2. Alaprajz,
3. Terület kimutatás,
4. Szakhatósági engedély,
5. Telephely-működtetési engedély,
6. Házi rend,
7. Szemétszállítási szolgáltatási szerződés,
8. Bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatások,
9. Azonnali beszedési megbízásra felhatalmazó levél,
10. Bérlő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása,
11. Átadás-átvételi jegyzőkönyv,
12. Biztosítási szerződés.

Kelt: Budapest, 2008. szeptember .....



dr. Kovács Imre  
központvezető  
Bérbeadó



Virgáné Boros Edit  
Bérlő



VÁGYONKEZELŐ ZRT.  
Területi központ, Budapest  
1142 Budapest, Terelti Blanka, u. 15-17.