

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől**MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

1062 Budapest, Andrásy út 73-75.

Levelezési cím:

1062 Budapest, Andrásy út 73-75.

Számlavezető pénzüintézet:

Erste Bank Rt.

Számlaszám:

11996808-06200820-00000000

Adószám:

10856417 – 2 – 44

Statisztikai jelzőszáma:

10856417-5221-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:
042272

Fővárosi Bíróság mint cégbíróság Cg. 01-10-

Aláírásra jogosult:

Heinczinger István vezérigazgató

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 **1. számú mellékletként**, eredeti példánya a Bérlet részére bemutatva).

Levelezési cím:

1142 Budapest, Teleki Blanka u.15-17.

Adószám:

12287079-2-41

Statisztikai jelzőszáma:

12287079-6831-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Bíróság, Cg.01-10-043537

Aláírásra jogosult:

Dr. Kovács Imre központvezető

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

Név:

Tóth Gábor egyéni vállalkozó

Születési hely, idő:

Anyja neve:

Személyi ig.szám:

Adószám:

Vállalkozói ig.szám:

Lakcím:

Levelezési cím:

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

Bérlet 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, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a Budapest-Rákosrendező, 29834/1 hrsz-ú kivett lakóház garázs és egyéb épület és iroda és sporttelep és raktár megnevezésű belterületi, a természetben Budapest, XIV. ker.

Rákospatak u.123. szám alatt található **ingatlan**nak a felek által közösen kimért vastag fekete vonallal megjelölt 300 m² területű burkolatlan részletét (továbbiakban: **Bérlemény**) vasanyag, szerszám tárolás tevékenység végzése céljából. A Bérlemény helyszínrajza a szerződés **2. sz. mellékletét** képezi.

Felek megállapítják, hogy a területen elhelyezésre kerülő, bérlő tulajdonát képező ideiglenes felépítmény (konténer iroda-raktár 300 m²) nem minősül ingatlan, azokat – mint ingó vagyontárgyakat – a Bérlő a szerződés bármely módon történő megszűnésekor köteles saját költségén elbontani, illetve elszállítani.

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

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

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

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

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

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

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

- 1.6. A bérleti szerződés mellékleteként megjelölt helyszínrajzon - szükség szerint - rögzíteni kell a bérlemény megközelítésének pontos útvonalát. Amennyiben a bérlemény közútról

történő megközelítésére nincs lehetőség és a bérlemény csak MÁV Zrt. üzemi terület felhasználásával közelíthető meg, rögzíteni kell a pontos útvonalat, a mellékletként csatolandó, 28/2008.sz.VIG utasítás alkalmazására történő felhívással; szükség esetén, pl. árufeltöltés esetén az áruszállítás útvonalát és időpontját is rögzítve.

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

2. A szerződés hatálya:

- 2.1. Felek jelen bérleti szerződést 2009. év július hó 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: 21 000 Ft + ÁFA, azaz Huszonegyezer forint + ÁFA. A Bérleti díj megállapítása során Felek figyelembe vették Bérlő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit.

- 3.1.1. Bérlő a Bérleti díjat 2009 év július hó 1. napjától kezdve *havonta* előre egy összegben köteles Bérbeadó által tárgyható 5. munkanapjáig kiállított számla alapján, a számla kézhezvételét követő 8 munkanapon belül csekken 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 2010 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 időszakos számlában történik.

- 3.1.4. A Bérleti díj a közüzemi (villamos energia) díjakat nem tartalmazza. A közüzemi díjat, továbbá a Bérlemény területét érintő közműfejlesztési hozzájárulást, illetve a közművek

esetleges áthelyezésével kapcsolatos valamennyi költséget a Bérleti díjon felül köteles Bérelő a Bérbeadó részére megfizetni.

3.2. Ingatlankezelési szolgáltatások és azok díja

Bérbeadó a Bérelő számára Ingatlankezelési szolgáltatásokat nem biztosít.

3.3. Közüzemi szolgáltatások és azok díja

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

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

Bérbeadó által a közüzemi díjváltozások alapján megállapított közüzemi szolgáltatási díj a tárgyév január 1-től lép hatályba.

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

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

3.4. Bérelőt a Közüzemi díjak megfizetése a Bérlemény birtokba vétele napjától terheli.

Amennyiben Bérelő a Bérleti 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 Bérelőt terheli.

3.5. Bérelő a Bérleti, vagy a 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. Bérelő legkésőbb a birtokbaadás időpontjáig a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként 52 500-Ft, azaz Ötvenkétezer-ötszáz forint kauciót (továbbiakban: Kaució) köteles megfizetni a szerződés aláírását követő 8 (Nyolc) napon belül. A Kaució mértékének a mindenkori kettő havi *bruttó* Bérleti, és a becsült Közüzemi díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérelő 8 azaz Nyolc napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérelőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség (bérleti díj, kártérítési kötelezettség stb.) erejéig követelését kielégítheti.

A Kaució mértékét a felek a bérleti díjra, a felmondási időre, illetve az esetleges környezeti károkozás elhárításának várható költségére figyelemmel határozzák meg. Bérelő 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, Bérelő ezt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg tudomásul veszi.

Bérelő 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, bérelőt terhelő kártérítési, megtérítési kötelezettség, környezetszennyezés elhárításának,

környezetvédelmi felülvizsgálatának költségei stb.) kiegyenlíteni a fizetési határidőt követő 15 nap elteltével.

- 3.7. A Kaució összegéből Bérletet terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén, a fizetési kötelezettség teljesítésére megállapított határidő eredménytelen elteltét követő 15, azaz tizenöt napon túl Bérbeadó az elmulasztott bérleti kötelezettség erejéig követelését kielégítheti. Amennyiben bérbeadói kielégítés következtében a Kaució összege csökken, vagy a Bérleti, Ingatlankezelési, Közüzemi díj emelkedése miatt nem éri el azok kettő havi ÁFÁ-val növelt összegét, Bérlet 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 Bérlet 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 Bérletnek visszajár. Bérlet tudomásul veszi, hogy a Kaució után kamat nem illeti meg. Bérlet köteles a birtokba visszaadására vonatkozó átadás-átvételi eljárásakor Bérbeadóval írásban közölni azt a bankszámlaszámot, ahova a Kaució összegének visszautalását kéri.

- 3.8. Amennyiben Bérlet nem egyenlíti ki a Bérleti díjat, 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 Bérlet kizárólag Bérbeadó hozzájárulásával vonhatja vissza.
- 3.9. Amennyiben Bérlet 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. Bérlet 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 Bérlet birtokában van. Bérlet 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;
 - amennyiben Bérletnek mérőórát kell felszereltetnie, annak megtörténtének igazolása,
 - 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

- Bérló 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 Bérló viseli. A közjegyzői okirat a jelen szerződés **7. sz. melléklete**.

Felek a birtokbaadásról az IGI ISZE, a MÁV Vagyonkezelő ZRt., valamint a bérló kötelező részvételével részletes átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek (**8. sz. melléklet**), a Bérlemény állapotára, berendezési, felszerelési tárgyaira, a környezeti állapotfelmérésre és a mérőórák állására is 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 Bérló részére történő átadására.

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

A bérló üzemeltetési kötelezettsége vonatkozik a növényvédelemről szóló 2000. évi XXXV. Törvényben foglalt kaszálása, gyom-parlagfű mentesítésére is.

A Bérló 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,
- Bérló egyéni vállalkozó vállalkozói igazolványának visszavonásával,
- Bérló halálával kivéve, ha a Bérló 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 60, azaz hatvan 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 Bérló 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, Bérló által vállalt kötelezettségek határidőben történő teljesítésének elmaradása, hatósági előírások, házirend megszegése, stb. Bérleti díj fizetés elmulasztása esetén Bérbeadó a felmondással akkor élhet, ha Bérlőt megfelelő határidő kitűzésével a következményekre felszólította és a határidő eredménytelenül telt el.

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

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

Ha Bérlet vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául, Bérletet 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 Bérlet felszámolását, Bérlet 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 Bérlettel írásban úgy kell közölni, hogy az a fentiekben írt határidőn belül Bérlethez meg is érkezzék.

- 5.4. Bérlet 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 Bérlet vita tárgyává teszi.

6. Egyéb szerződési feltételek:

- 6.1. Bérlet a Bérleményt a bérlet teljes tartama alatt köteles rendeltetésszerűen az 1.1. pontban meghatározott célra használni. Bérlet a rendeltetésszerű, illetve szerződésszerű használatától eltérő használatból eredő költségeikért, 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 Bérlet érdekkörébe tartozik, illetve Bérlet terhére esik.

Bérlet a Bérleményt albérletbe, üzemeltetésre nem adhatja, illetve használatát harmadik személy részére a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül semmilyen jogcímen nem engedheti át. Bérlet 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 Bérlet 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 helyiség karbantartásához tartozó munkák: a helyiség összes burkolatának (a padlózaton, falakon és mennyezeten), vakolatának, falának, lépcsőinek, valamint nyílászáró szerkezetének, üvegfelületeinek és valamennyi belső berendezési tárgyának, elektromos kapcsolóinak, csatlakozó aljainak, világítóberendezéseinek, fűtőberendezéseinek, vízellátási és vízelvezetési berendezéseinek, a helyiség átvételkori állapotban való megőrzése, rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása, hibáinak kijavítása, elhasználódás esetén kicserélése, pótlása, festése, tapétázása, mázolósa.

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

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

Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő Bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel nem léphet fel.

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

Szabálytalan beruházás minden jogkövetkezményét bérlőnek kell viselnie.

- 6.5. Bérlő a Bérlemény használata során köteles valamennyi környezetvédelmi előírást betartani, Bérlő által okozott környezetvédelmi károkért a teljes felelősség – az esetleges környezeti károkkal kapcsolatos kártérítési és kármentesítési kötelezettség, környezetvédelmi bírság stb. – Bérlőt terheli. Hulladékszállítással, kezeléssel, illetve feldolgozással kapcsolatos tevékenység csak a MÁV Zrt. írásos engedélyével és az erre vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai szerint folytatható a Bérleményen. Bérlő köteles a szükséges információkat önként közölni, és bármikor biztosítani a jogszabályok betartásának ellenőrzését a MÁV Zrt. környezetvédelmi munkatársa részére. Mindezek elmulasztása azonnali felmondási okot jelent.

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

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

- 6.7. Bérlő köteles

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

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

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

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

- 6.10. A bérleti jogviszony megszűnésekor

- a./ Bérló a Bérlemény eredeti állapotban köteles Bérbeadó részére visszaadni.
- b./ Bérló a beruházási megállapodás alapján létesített épületeket, építményeket, elvégzett átalakítást, a beruházási megállapodásnak megfelelően köteles a Bérbeadó birtokába adni a következőkre is figyelemmel. Bérbeadó jogosult azonban írásban követelni az engedély nélkül létesített épületek, építmények átalakítások elbontását, illetve helyreállítását követelni. Amennyiben ennek Bérló nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a munkálatokat Bérló költségére elvégeztetni.

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

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

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

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

- 6.11. Bérló a bérleti jogviszony megszűnése esetén cserehelyiségre vagy kártalanításra nem tarthat igényt.
- 6.12. Felek megállapodnak abban, hogy ha Bérló a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a Bérlemény teljes területét nem üríti ki és a 6.10. pontban meghatározottak szerinti állapotban nem adja vissza Bérbeadó részére, Bérló a jogcím nélküli használat idejére a használat ellenértékéért a bérleti szerződéses jogviszony megszűnésének napját megelőző napon érvényes Bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadó részére megfizetni.
- 6.13. Bérbeadót a hátralékos Bérleti díj és járulékaik erejéig zálogjog illeti meg Bérlónek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain. Bérbeadó jogosult zálogjogát Bérlőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal érvényesíteni. Bérló 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 Bérló a zálogjoggal terhelt dolgot Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, Bérbeadó követelheti a dolognak Bérló 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 (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 Bérlőt az értékesítést megelőzően legalább 30 nappal írásban értesíteni köteles. Az értékesítés bevétele Bérbeadót illeti meg, azonban köteles Bérlővel elszámolni.

6.14. ---

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]

Bérló részéről kapcsolattartó

Név: [REDACTED]

Telefonszám: [REDACTED]

Az ügyintézők nincsenek felhatalmazva a szerződés módosítására vagy azzal kapcsolatos kötelező erejű jognyilatkozatok megtételére.

- 6.19. Bérlő 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 Fővárosi 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,~~
- ~~4. Közüzemi szolgáltatási szerződések~~
5. Bérbeadó által biztosított közüzemi szolgáltatások,
6. Azonnali beszedési megbízásra felhatalmazó levél
7. Bérlő közjegyzői okiratba foglalt kötelezettség vállalása
8. Átadás-átvételi jegyzőkönyv,
- ~~9. Beruházási Megállapodás~~
10. Házirend

Kelt: 2009. 07. 07.

MÁV


1142 Budapest, Teleki Blanka u. 15-17.
Dr. Kovács Imre

központvezető
Bérbeadó


Tóth Gábor e.v.

Bérlő

K- 222 / 2011.

1. sz. Bérleti szerződésmódosítás

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 pénzintézet:

Erste Bank Zrt.

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

Aláírási jogosult:

Szarvas Ferenc elnök-vezérigazgató

Képviselőtében a **MÁV Vagyonkezelő Zrt. (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.)** 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:

MÁV Vagyonkezelő Zrt. Területi Központ

1142 Budapest, Teleki Blanka u.15-17.

Adószám:

12287079-2-42

Statisztikai jelzőszáma:

12287079-6831-114-01

Cégbíróság és cégjegyzék száma:

Fővárosi Bíróság mint cégbíróság Cg. 01-10-043537

Aláírási jogosult:

Faragó Bálint központvezető

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

másrészről

Név:

Tóth Gábor egyéni vállalkozó

Születési hely, idő:

Anyja neve:

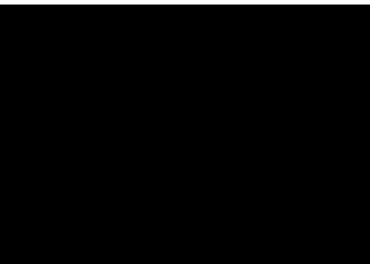
Személyi ig.szám:

Adószám:

Vállalkozói ig.szám:

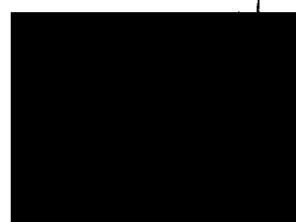
Lakcím:

Levelezési cím:



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

A Felek a VK-197/2009. sz. bérleti szerződést (továbbiakban: Bérleti Szerződés) a felmondási idő változása miatt közös megegyezés alapján **2011.11.01-i hatállyal** az alábbiak szerint módosítják:



1. A Felek a Bérleti Szerződés 3.6 pont első bekezdését az alábbiak szerint módosítják:

Bérlő a Bérleti díjon felül pénzügyi biztosítékként a korábban megfizetett kaucióját 172 155 -Ft, azaz Egyszázhetvenkétezer-százötvenöt forint kaucióra (továbbiakban: Kaució) köteles kiegészíteni a szerződésmódosítás aláírását követő 8 (Nyolc) napon belül. A Kaució mértékének a mindenkori hat havi *bruttó* Bérleti, Ingatlankezelési és a becstült Közüzemi díjnak az összegével kell megegyeznie. A Kauciónak a Bérbeadó számláján való elhelyezésének megtörténtéről szóló igazolást Bérlő 8 azaz Nyolc napon belül köteles Bérbeadó részére bemutatni. A Kaució összegéből Bérbeadó Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek elmulasztása esetén az elmulasztott kötelezettség (bérleti díj, kártérítési kötelezettség stb.) erejéig követelését kielégítheti.

2. A Felek a Bérleti Szerződés 3.7 pont első bekezdését az alábbiak szerint módosítják:

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 Bérleti, Ingatlankezelési, Közüzemi díj emelkedése miatt nem éri el azok hat 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 Kaució kiegészítésének lehetőségével a szerződés hatálya alatt Bérlő maximum 3 alkalommal élhet. Ezen felüli késedelmes fizetés jelen szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

3. A Felek a Bérleti Szerződés 5.2 pont első bekezdését az alábbiak szerint módosítják:

Jelen határozatlan idejű bérleti szerződést bármelyik Fél 180, azaz Egyszáznyolcvan napos felmondási idő betartásával írásban, indokolás nélkül bármikor felmondhatja. Felmondható továbbá a jelen szerződés az 5.3. pontban foglaltak szerint.

A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett részei változatlanul érvényben maradnak.

E szerződésmódosítás 6 (hat) egymással megegyező példányban készült, melyet Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírnak.

Mellékletek:

1.Meghatalmazás

Budapest, 2011. 10. 28.

[Redacted signature area]

Faragó Bálint
központvezető
Bérbeadó

TERÜLETI KÖZPONT
Területi központ, Budapest
1142 Budapest, Teleki Blanka u. 15-17.

[Redacted signature area]

Tóth Gábor e.v. ✓

Bérlő

[Redacted signature area]