

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a **PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyongkezelő Zrt.** (székhelye és levelezési címe: 1156 Budapest, Száraznád utca 4-6; cégjegyzékszám: 01-10-041768; adószáma: 10706996-2-42; képviseli: Száray Lóránt Rudolf vezérigazgató; bankszámlaszáma: OTP 11715007-20409346, e-mail címe: info@palotah.hu, telefonszáma: 06-1-414-71-00), mint bérbeadó (továbbiakban: „**Bérbeadó**”) és

cégnév:	
székhelye:	
levelezési címe:	
adószáma:	
cégjegyzékszám:	
statisztikai számjel:	
bankszámlaszáma:	
képviselésében eljár:	
e-mail címe:	
telefonszáma:	

mint bérlő (továbbiakban: „**Bérlő**”)

név:	
születési neve, helye, ideje:	
lakcíme:	
adóazonosító jele:	
személyi igazolvány száma:	
anyja neve:	

mint készfizető kezes (továbbiakban: „**Készfizető Kezes**”) (Bérbeadó, Bérlő és Készfizető Kezes a továbbiakban: „**Szerződő felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat (székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3; továbbiakban: „**Önkormányzat**”) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan (továbbiakban: „**Bérlemény**”):

címe:	1153 Budapest Eötvös utca 148. fsz.
helyrajzi száma:	80477/0/A/12
alapterülete:	62 m²
megnevezése:	üzlethelyiség

- Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény az épületek energetikai tanúsítványáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, erre tekintettel a Bérbeadó átadta a Bérlő részére a Bérlemény Hiteles Energetikai Tanúsítványának másolatát, melynek

Száma:	HET-1005-2486	Kelte:	2024.03.17
---------------	----------------------	---------------	-------------------

- Előzmények:** A Bérbeadó által a Bérlemény bérbeadására **2024. október 17.** napján kiírt nyilvános pályázat során **2024. november 8.** napján a Bérlő elnyerte a helyiség bérbérvételének jogát **2 (kettő)** évre.
- Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény feletti bérbeadói jogokat a vonatkozó önkormányzati rendelet, illetve az Önkormányzattal kötött vagyongkezelési szerződés felhatalmazása alapján gyakorolja.
- Bérbeadó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozólag olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlemény zavartalan használatában akadályozná, vagy korlátozná.
- Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, szakértőjével megvizsgáltatta, a társasház alapító okiratát és házirendjét elolvasta, értelmezte, így a Bérlemény jogi és fizikai állapotát teljes körűen megismerte.

II. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEI

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérló pedig bérbe veszi a Bérleményt az alábbi feltételekkel:

Végezni kívánt tevékenység:	iroda
Bérlet határozott időtartama:	2 (Kettő) év
Havi bérleti díj:	120.000,- (Százhuszezer) forint + ÁFA
Bérleti jogviszony kezdete:	2024. november 18.
Bérleti jogviszony vége:	2026. november 17.
Befizetett ajánlati biztosíték:	446.457,- (Négyszáznegyvenhatezer-négyszázötvenhét) forint
Fizetendő óvadék összege:	457.200,- (Négyszázötvenhétezer-kettőszáz) forint
Fizetendő óvadék különbözete:	10.743,- (Tízezer-hétszáznegyvenhárom) forint
Pályázaton:	2024. október 17. napján kiírt pályázaton.

2. A bérlet és a bérleti díj fizetésének kezdete a Bérlemény Bérló részére történő birtokbaadás napja.
3. Bérló a bérleti díjat – **mely nem tartalmazza a közös költséget**, amelynek mindenkor összege a bérlet terheléssel – a Bérbeadó által kiállított számla alapján minden **tárgyhónap 25.** napjáig köteles a Bérbeadó jelen szerződésben rögzített bankszámlájára történő átutalással vagy a Bérbeadó pénztárába történő befizetéssel megfizetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló jelen pontban meghatározott határidőben történő bérleti díjfizetési kötelezettsége abban az esetben is fennáll, amennyiben a bérleti díjról kiállított számlát bármely okból nem kapja meg, melyről Bérbeadót haladéktalanul köteles írásban értesíteni.
4. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései szerinti ÁFA körbe tartozó adóalany, ezért a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adó mindenkor összegével növelten kerül a Bérbeadó részéről a Bérló részére kiszámlázásra.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden naptári évfordulóval a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj ez okból történő emelkedésének első időpontja **2026. január 1.**
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a Bérleménnyel kapcsolatos **rezsiköltségeknek** esedékességükkor történő megfizetése a Bérló kötelessége, a Bérlemény birtokbavételétől kezdődően addig, amíg a bérleményt a birtokában tartja.
7. Bérló az alábbi rezsiköltségeket **közvetlenül a szolgáltatók/egyéb jogosultak felé kötelesek teljesíteni:**
- **szemétszállítás díja,**
 - **villany,**
 - **víz- és csatornadíj,**
 - **közös költség.**
8. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó napi késedelmi kamatot számíthat fel az éves jegybanki alapkamat + nyolc százaléknak megfelelően a ki nem egyenlített bérleti díj vagy rezsiköltségek után a késedelem időtartamára.
9. A bérleti díj és a rezsiköltségek fizetése késedelmesnek tekintendő, amennyiben a Bérbeadó vagy az arra jogosult szolgáltató/egyéb jogosult nem kapta azt meg az esedékessége időpontjáig. A fizetések levonások nélkül teljesítendő a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
10. Bérló – **ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában** - nem ellentételezheti semmilyen összegű követelését a bérleti díjjal, vagy a rezsiköltséggel szemben. Abban az esetben, ha a Bérbeadó hibáján kívül, a helyi viszonyok következtében ideiglenes üzemzavar áll be a fűtési rendszerben, illetve a gáz-, víz-, villany- vagy egyéb közmű-szolgáltatásban, a Bérló nem jogosult arra, hogy ebből eredő bármely igényeit a Bérbeadóval szemben érvényesítse, vagy bérleti díjat tartson vissza. A Bérbeadónak azonban haladéktalanul meg kell tennie a szükséges intézkedéseket a felelősségi körébe tartozó ellátási hibák helyreállításának érdekében.
11. Bérló tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj vagy bármely egyéb jogcímen a Bérbeadónak követelése keletkezik, úgy a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj és az egyéb tartozásokra számolja el. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyból keletkező és mindenkor fennálló

bérleti díj, rezsiköltség, illetve egyéb tartozás mértékének hiteles igazolásaként a Bérbeadó nyilvántartásait feltétel nélkül elfogadják.

III. BIRTOKBAADÁS ÉS HASZNÁLAT

A Bérlemény birtokbaadásának várható időpontja:	2024. november 18.
A Bérelői tevékenység megkezdésének időpontja:	Birtokbaadástól számított 30 napon belül.

1. A Bérelő és a Készfizető Kezes a jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy saját költségére a bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglaltatja, vagy a jelen bérleti szerződésben vállalt valamennyi fizetési-, kiköltözési- és egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó **közjegyzői okiratba** foglalt, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely közjegyzői okirat hiteles kiadmányát két eredeti példányban - **a jelen szerződés aláírásától számított tizenöt munkanapon belül** - a Bérbeadó részére átadja.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó jogosult megtagadni a Bérlemény birtokbaadását**, és ezzel egyidejűleg a bérleti szerződést a Bérelő részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani:
 - amennyiben a Bérelő vagy a Készfizető Kezes elmulasztja a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásait magába foglaló közjegyzői okirat határidőben történő átadását;
 - vagy amennyiben az óvadék teljes összege a Bérbeadó részére nem kerül határidőben megfizetésre.
3. Szerződő felek a birtokbaadásáról tételes **átadás-átvételi jegyzőkönyvet** vesznek fel, amelyben feltüntetik a **Bérlemény**, valamint a berendezési tárgyak állapotát. Szerződő felek rögzítik, hogy az átadás-átvételi eljárás során a jegyzőkönyvhöz mellékelik a **Bérleményről** a Bérbeadó által készített fényképfelvételeket, amely tanúsítja a Bérlemény szerződéskötés kori állapotát. Bérelő a Bérlemény állapotának igazolásául a fényképfelvételeket kifejezetten elfogadja.
4. A Bérelő a jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján - **a birtokbavételt követően öt munkanapon belül** - saját nevében megkötí valamennyi, a bérlemény használatához a Bérbeadó szerint szükséges **szolgáltatási szerződéseket** (Díjbeszedő Zrt; ELMŰ Nyrt; FÓTÁV Zrt; Nemzeti Közmuvek Zrt.), melynek megtörténtét a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja a Bérbeadó felé. Ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Bérelő részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.
5. Szerződő felek a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a **FÓTÁV Zrt.** felé megállapodást és együttes kérelmet írnak alá, amelyet a Bérelő a szolgáltatási szerződés megkötésekor köteles a szolgáltatónak átadni. A megállapodás és együttes kérelem a jelen bérleti szerződés mellékletét képezi.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt közmű mérőórát kíván felszereltetni a Bérleményben, azt Bérelő tűrni köteles. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőóra felszerelését követő **öt munkanapon belül** a saját nevében a szolgáltatási szerződést megkötí és ennek tényét a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével a Bérbeadó felé igazolja.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés időtartamára telefonvonalat, internetet, TV hálózat elérhetőségét a Bérelő szükség esetén biztosítja maga részére, melynek esetleges kiépítési költségeit és szolgáltatási díjait közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg és a Bérbeadóra nem terhelheti át.
8. Bérelő a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben megjelölt tevékenységének végzése céljából veheti igénybe, és kizárólag saját maga használhatja. A megjelölt tevékenység módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
9. Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény Bérelő általi további használatba-, albérletbe adásához, a bérleti jog átruházásához-, elcsereléséhez, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, mely rendelkezés megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Bérelő részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.
10. A Bérlemény őrzése kizárólag a Bérelő kötelessége. Bérbeadó a Bérelő bérleménybe bevitt tulajdonának épségéért és megőrzéséért felelősséget nem vállal.

11. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményben lévő vagyontárgyaira, árukészletére a tevékenységéből eredő károokra a Bérbeadó nem vállal és nem tartozik felelőséggel.

12. Bérlo a Bérlemény birtoklása alatt:

- köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni;
- köteles gondoskodni a Bérleményben és berendezési tárgyaiban (ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékben, épület-felszerelési tárgyban), mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben és területeken a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák szakember igénybevételével történő kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről;
- köteles betartani a társasház működésével kapcsolatos minden szabályt és rendelkezést;
- köteles biztosítani a Bérbeadó vagy meghatalmazottja részére a Bérlemény ellenőrzése érdekében a bejutást;
- nem veszélyeztetheti a Bérleményt és környezetét;
- vonatkozik rá a főváros köztisztaságáról szóló 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlési rendelete;
- a Bérleményben állatot nem tarthat, a Bérleményben nem dohányozhat, és szeszesitalt nem árulhat;
- tartózkodnia kell a többi bérlo, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavaró tevékenységtől;
- a Bérlo, a tagjai, dolgozói és üzleti partnerei nem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlo, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavarja;
- a működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzése a Bérlo feladata, felelőssége és kockázata, kizárólag a szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét;
- saját kockázatára, felelősségére és terhére üzemeltetheti a Bérleményben a gépeit és berendezéseit;
- köteles beszerezni a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását minden építési, átalakítási és felújítási munka elvégzéséhez;
- a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával létesíthet székelyhelyet vagy telephelyet.

IV. KARBANTARTÁS ÉS ÁTALAKÍTÁS

1. Bérlo – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - a Bérleményt olyan állapotban veszi bérbe, ahogy az a mai napon áll, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja és a Bérbeadó szerződésszerű teljesítéseként elfogadja.
2. A Bérleménnyel kapcsolatban – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - a Bérlo kötelezettsége, költsége és felelőssége valamennyi fenntartási-, üzemeltetési-, karbantartási- és állagmegóvási feladat ellátása, az esetlegesen bekövetkezett kár kijavítása. Abban az esetben, ha a Bérlo jelen pont szerinti kötelezettségeinek a Bérbeadó írásbeli felszólításában tűzött póthatáridőben sem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a munkálatokat maga elvégeztetni és ennek indokolt, számlával igazolt költségeit a Bérloval szemben érvényesíteni.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlonek olyan módon kell fenntartania, javítania, karbantartania a Bérleményt és berendezéseit, hogy a Bérbeadó emiatt ne szenvedjen kárt vagy veszteséget. Ennek keretében Bérlo saját költségén köteles gondoskodni különösen:
 - a Bérlemény minden szükséges karbantartásáról;
 - a Bérlemény és a hozzá tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről;
 - a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, azok szükség szerinti pótlásáról és cseréjéről;
 - a Bérlemény és a közvetlen környezetének, illetve eltérő megállapodás hiányában a közös használatra szolgáló helyiségek, a helyiség előtti utcaszakasz (járda) és egyéb területek tisztán tartásáról;
 - a Bérlemény megvilágításáról, ha ez a Bérlo tevékenysége miatt válik szükségessé;
 - a Bérlo tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról;
 - a Bérleményhez esetlegesen tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, melyeket a Bérlo kizárólagosan használ vagy üzemben tart;
 - a Bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések stb. karbantartásáról;
 - a Bérleményben folytatott tevékenység okán felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.
4. Bérlo vállalja, hogy haladéktalanul értesíti a Bérbeadót a Bérleményben keletkezett hibákról és károkról.

5. A Bérelő a Bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és általa elfogadott költségvetés alapján, szakképzett személy igénybevételével végezhet bármiféle átalakítást és felújítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is, melyhez kapcsolódó hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése Bérelő kötelessége, feladata és kockázata. A Bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás értékének követelésére a Bérelő sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.
6. Bérelő – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - az üzleti profiljához igazodó speciális beruházási/átalakítási igényeinek költségeit is saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség, mely az esetlegesen értéknövelő beruházásokra is kiterjed.
7. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem szabad semmit a ház külső homlokzatára rögzíteni és kiírni, melyhez való hozzájárulást a Bérbeadó saját döntése szerint megtagadhat vagy külön bérleti díjfizetéshez köthet. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség, valamint társasház esetén a társasház engedélyének beszerzése és ennek esetleges költsége a Bérelőt terheli.
8. Bérbeadónak – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - gondoskodnia kell az életveszélyt okozó, az épület állagát közvetlenül veszélyeztető, és a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról, melyek elvégzését Bérelő tűrni köteles.
9. Bérelő a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésekor – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - az átvételkor állapotnak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a Bérlemény birtokát a Bérbeadónak.
10. Bérelő a bérlet megszűnésekor – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - jogosult az állagsérelem nélkül eltávolítható és általa felszerelt eszközöket eltávolítani. Nem minősül állagsérelemnek az olyan beavatkozás, amely során valamely ingóság oldható kötéssel (pl. csavar) került rögzítésre az ingatlan szerkezeti eleméhez, és onnan ezen kötés megszüntetésével eltávolítható (pl. csavarral rögzített polcok), azonban ebben az esetben is a rögzítés, kötés megszüntetése során használatra alkalmas, sérülésmentes állapotot kell visszahagyni.
11. Az állagsérelem, illetve a Bérlemény korlátozása nélkül el nem távolítható vagy a Bérbeadó jóváhagyása nélkül végrehajtott átalakítások jelen szerződés erejénél fogva bármilyen külön megtérítési vagy egyéb igény lehetősége nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek, kivéve, ha a jóváhagyás nélküli átalakítások tekintetében a Bérbeadó diszkrecionális döntésével nem írja elő az ezeket megelőző állapot helyreállítását.
12. Bérelő az elszállítási jogát a Bérbeadó mindenkori törvényes zálogjogának keretei között gyakorolhatja.

V. ÓVADÉK ÉS ELLENŐRZÉS

1. A Bérelő köteles a Bérleménnyel kapcsolatos fizetési kötelezettségei teljesítésének biztosítékeként, a szerződéskötést megelőzően, háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni a Bérbeadó részére. A bérleti díj emelését követően a Bérelő 15 napon belül köteles az óvadék összegét a megemelt háromhavi bruttó bérleti díj összegére kiegészíteni.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő által a pályázat során befizetett ajánlati biztosíték összegét Bérbeadó az óvadék összegébe beszámította.
3. A Bérbeadó szabadon jogosult az óvadékból levonással felhasználni mindazon költségeket, melyek a Bérelő jelen szerződésből eredő kötelezettségeiből származnak, és amelyet a Bérelő határidőben nem fizet meg. Ide tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: bérleti díj és rezsiköltség tartozások, a bérlemény nem rendeltetésszerű és/vagy nem az eredeti állapotnak megfelelő visszaszolgáltatásából a Bérbeadónál felmerülő költségek, károkozások, jogérvényesítés költségei stb. Ebben az esetben a Bérelő köteles az óvadékot az eredeti összegre - *a Bérbeadó írásos felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül* - kiegészíteni.
4. Bérelő ezúton tudomásul veszi és nyugtázza, hogy amennyiben a jelen szerződést a határozott idő letelte előtt felmondja, vagy jelen szerződést a Bérbeadó kénytelen felmondani ezen időpontot megelőzően, a rendkívüli felmondást megalapozó bármely okból, úgy a biztosíték összegét a Bérbeadó jogosult szankciós jelleggel kötbéreként megtartani, vagyis az nem kerül visszafizetésre Bérelő részére.

5. A Bérloknek a szerződés teljes időtartama alatt fenn kell tartania ezen biztosítékot és a szerződés lejártának időpontja után még hatvan napig. Az óvadékot a bérlet határozott idejének lejártát követő hatvan napon belül vissza kell adni a Bérloknek kamatmentesen, levonva a Bérbeadónak a Bérlovel szembeni, minden indokolt követelését, illetve minden olyan összeget, melyet a Bérbeadó kifizetett a Bérlo szerződéses kötelezettségeivel kapcsolatosan feltéve, ha Bérlo a Bérleményt a jelen szerződésben meghatározott és újrahasznosítható állapotban adja vissza a Bérbeadó birtokába.
6. Bérbeadó vagy az általa meghatalmazott személy előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű, szerződésszerű használatát ellenőrizni, és a Bérlo jelenlétében a Bérleménybe e célból belépni.
7. Bérlo a szerződés megkötését követően minden évben legkésőbb május és november hónapok utolsó napjáig köteles bemutatni a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozása.
8. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleményt a szerződés időtartama alatt értékesítheti, ez azonban nem érinti a jelen szerződés hatályát (azaz a Bérlet nem mondható fel a határozott időtartam ideje alatt). A Bérlot az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

VI. KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG

1. Készfizető Kezes jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a Bérloknek a Bérbeadóval szemben, a jelen szerződésből eredő mindenkori tartozása és annak járulécai megfizetéséért. Készfizető Kezes vállalja, hogy ha a Bérlo bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.
2. Ha a Bérlo a jelen szerződés szerinti tartozást - *bármely ok miatt részben vagy egészben* - annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, Bérbeadó a Készfizető Kezest a tartozás megfizetésére felszólítja. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a Bérbeadó jogosult a jelen szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a Készfizető Kezestől követelni anélkül, hogy azokat először a Bérlotól kísérelné meg behajtani. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a jelen készfizető kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a Bérloknek a jelen szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.
3. A Készfizető Kezes helytállási kötelezettsége a jelen szerződés aláírásával lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a Bérlo a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tesz.
4. A Készfizető Kezes kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helytállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.
5. Az itt nem szabályozott kérdésekre a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a 6:420. § készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

VII.A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

1. Jelen szerződés csak a felek közös megegyezésével, írásban **módosítható**, mindkét fél által együttesen aláírt formában.
2. Jelen szerződésből fakadó jogokat és kötelezettségeket a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérlo nem ruházhatja át.
3. Jelen szerződés **megszűnik**:
 - a határozott időtartam leteltével;
 - a felek közös megegyezéssel történő megszüntetésével;
 - az arra jogosult félnek a másik félhez intézett jogszerűen gyakorolt egyoldalú felmondásával; és
 - az Ltv. 23. § és 39. §-ban foglaltak esetén.
4. A Bérleti Időtartam határozott időtartamnak minősül. A Bérleti Szerződés a határozott Bérleti Időtartam lejártával szűnik meg. A Bérbeadó és a Bérlo közötti jogviszony akkor is megszűnik a határozott idejű Bérleti Szerződés utolsó napján, ha a Bérlo - *anélkül, hogy a Felek a Bérleti Szerződés meghosszabbításában kifejezetten és írásban előzetesen meg állapodtak volna* - továbbra is birtokában

tartja a Bérleményt. A fentiekre tekintettel szerződő felek kizárják, hogy a Bérleti Szerződés határozatlan idejű szerződéssé alakuljon át a Bérbeadó és a Bérelő ilyen tartalmú kifejezett, előzetes és egybehangzó írásos megállapodása nélkül

5. **Rendes felmondás:** Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam letelte előtt kizárólag a Bérbeadó jogosult közérdekből, hat hónap felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt. Ez esetben a Bérbeadó Bérelő részére a rendelkezésre álló szabad ingatlan állományából cserehelyiséget ajánlhat fel. Bérbeadó jogosult továbbá a határozott időtartam letelte előtt 30 napos felmondási idővel - cserehelyiség felmondása nélkül - felmondani a jelen szerződést, ha a Bérelő a helyiséget legalább hat hónapig saját érdekkörébe tartozó ok miatt nem használja. A jelen pontban meghatározott kivételtől eltekintve a határozott időtartam letelte előtt a bérleti szerződés rendes felmondására egyik fél sem jogosult.
6. Bérelőnek a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli felszólítása ellenére, a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének harminc napon belül nem tesz eleget.
7. Bérbeadónak a Bérelőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli felszólítása ellenére, a Bérelő a jelen szerződésben foglalt lényeges kötelezettségének nyolc napon belül nem tesz eleget.
8. **A Bérelő lényeges kötelezettségzegésének minősül, így a Bérbeadó általi rendkívüli felmondás jogszerűségét megalapozza:**
- a) ha a Bérelő elmulasztja a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásait magába foglaló közjegyzői okiratot a Bérbeadó részére határidőben átadni;
 - b) ha a jelen szerződésben meghatározott óvadék teljes összege nem kerül a Bérbeadó részére határidőben megfizetésre vagy kiegészítésre;
 - c) ha a Bérelő a bérleti szerződés megkötését követő öt munkanapon belül nem köti meg a Bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja;
 - d) ha a Bérelő megghiúsítja, illetve akadályozza a Bérleményben történő új mérőóra beszerelését;
 - e) ha a Bérelő a Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységét;
 - f) ha a Bérelő a Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott tevékenység céljára használja;
 - g) ha a Bérelő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, részben vagy egészben átengedi másnak a Bérlemény használatát, albérletbe adja, a Bérlemény bérleti jogát átruházza, elcseréli, vagy a Bérleményre a Bérbeadó hozzájárulása nélkül köt olyan szerződést, melyhez ennek beszerzése kötelező lett volna;
 - h) ha a Bérelő bármely akár a Bérbeadó, akár a Bérleménnyel kapcsolatban más (pl. szolgáltató) részére teljesítendő fizetési kötelezettségével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásbeli - a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő nyolc napon belül nem tesz eleget;
 - i) ha a Bérelő a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg;
 - j) ha a befizetett óvadék részbeni vagy teljes felhasználása esetén azt az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem egészíti ki;
 - k) ha a Bérleményt vagy berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, vagy az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg Bérbeadónak;
 - l) ha a Bérbeadó felhívása ellenére a részére biztosított határidőn belül nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményben belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat;
 - m) ha a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést;
 - n) ha a Bérelő, a dolgozója, vendégei vagy üzleti partnerei a Bérbeadóval, a környezetével, az épületben levő másik bérelővel, lakóval vagy szomszédal szemben olyan az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, vagy túrhetetlen magatartást tanúsít, vagy veszélyhelyzetet teremt és ezt a magatartást a Bérbeadó felhívásának kézhezvételét követő nyolc napon belül nem szünteti meg, vagy a kifogásolt zavaró vagy veszélyhelyzetet teremtő magatartás tanúsítása a felszólítást követően ismételten bekövetkezik;
 - o) ha a bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapok utolsó napjáig nem mutatja be a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre tartozása nem áll fenn;

- p) ha a Bérlo a Bérlemény külső felületén vagy az épület homlokzatán a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve erre jogosult más személy vagy hatóság engedélye, hozzájárulása nélkül helyez el bármilyen kiírást, emblémát, reklámot stb.;
- q) ha a Bérlo akadályozza a Bérbeadó képviselőjét abban, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze, vagy a Bérbeadót terhelő munkálatokat elvégezhesse;
- r) ha a Bérlo elhatározza a végelszámolását vagy adószáma törlésre kerül;
- s) ha a bíróság elrendeli a Bérlo felszámolását, törlését vagy a csődeljárás megindítását;
- t) ha a Bérlo vagy a Bérlovel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
- u) ha a Bérlo a jelen szerződésben, vagy a jelen jogviszonyra vonatkozó bármely jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződésben rögzített kivételektől eltekintve, bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo csereingatlanra vagy egyéb elhelyezésre nem jogosult. A Bérlo kártalanításra kizárólag abban az esetben tarthat igényt, amennyiben a bérleti jogviszonyt a Bérbeadó szerződésszegésére tekintettel a Bérlo jogszerűen mondja fel.
10. Bérlo a jelen szerződéssel létesített bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt kiürítve, az átvételkorinak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű állapotban visszaadni a Bérbeadónak. A helyiség elektromos hálózatának megbontása esetén a Bérlo a leadáskori állapotra vonatkozó érintésvédelmi jegyzőkönyvvel köteles igazolni az elektromos hálózat jogszabályi megfelelését. Szerződő felek a Bérleményről annak átvételkor állapotfelmérést és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérlo köteles gondoskodni harminc napon belül a székhely vagy telephely cégiratokból történő kivezetéséről és a Bérbeadó erről történő értesítéséről.
11. A Bérlo a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő nyolc napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a Bérleményt, a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget a bérlo költségére felnyissa, az ingóságokat elszállítsa és a Bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti díj és költségei erejéig.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem felelős a másik féllel szemben a vis maior esemény miatt felmerülő károkért.
13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlo a Bérlemény birtokát a bérleti jogviszony bármely okból való megszűnését követően nem adja vissza határidőben a Bérbeadónak, úgy a bérleti jogviszony megszűnését követő első két hónapban a bérleti díj mértékének megfelelő összegű, majd a harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj kétszeres mértékének megfelelő összegű havi használati díjat köteles a Bérbeadónak fizetni.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy minden értesítésnek és egyéb közlésnek, mely jelen szerződés feltételeinek értelmében megengedett vagy megkövetelt, írásban kell történnie, az illető fél jelen szerződésben rögzített értesítési címére, ajánlott vagy elektronikus levélben. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben rögzített értesítési címükre továbbított ajánlott postai küldeményt annak feladásától számított nyolcadik napon kézbesítettnek tekintik.
2. Szerződő felek az értesítési címükben bekövetkezett változást kötelesek nyolc napon belül egymásnak bejelenteni. Amíg valamelyik fél, ajánlott levélben más címet nem közöl, addig a jelen szerződésben rögzített értesítési címek vannak érvényben.
3. Bérlo kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a szerződő felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.

Szerződés száma: HU-9091/B/02/24

Kezelő: Kállay-Zivi Ágnes

5. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a felek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 28. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jogvitájuk elbírálására a bérlemény fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
6. A Bérlo és a Készfizető Kezes a jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Bérbeadó a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó tevékenysége céljából a személyes adatait nyilvántartsa és kezelje. Hozzájárul továbbá, hogy a Bérbeadó a kezelt adatokat a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban vele együttműködő részére, így különösen a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának szervezeti egységei, a megbízott ügyvédek és követeléskezelő cégek részére továbbítsa. Jelen adatkezelés hozzájáruláson alapul. Bérlo tudomással bír arról, hogy a személyes adatainak kezeléséről a Bérbeadótól az info@palotah.hu e-mail címen, illetve a 1156 Budapest, Száraznád u 4-6. postacímen tájékoztatást kérhet, továbbá kérheti a személyes adatainak helyesbítését, adott esetben törlését vagy zárolását, illetőleg jogainak megsértése esetén a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti illetékes bírósághoz fordulhat, valamint bejelentést tehet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál is (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság postacíme: 1530 Budapest, Pf.: 5.).
7. **Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés képezi a bérleti jogviszonyukra vonatkozó kizárólagos és teljes megállapodásukat. A jelen szerződés hatályba lépésével a bérleti jogviszonyra vonatkozó valamennyi korábbi megállapodásuk hatályát veszti.**
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („Ltv.”), a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), továbbá a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
9. **Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele minden szerződő fél által történő aláírása.**

Jelen szerződést a felek elolvasás, az általuk igényelt módosítások átvezetése és kellő értelmezése után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírták.

Kelt: Budapest, 2024. 11.19. Kelt: Budapest, 2024. 11.20. Kelt: Budapest, 2024. 11.20.

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the lower-left quadrant of the page.



Handwritten initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.