



Dr. Ligeti Erika
közjegyző

1122 Budapest
Magyar Jakobinusok tere 4/b. 1. em. 5.
Tel.: 355-6774, 212-9146 Tel./Fax: 202-1259
E-mail: iroda@ligetierika.hu

11036/Ü/2163/2016/2..... ügyszám

HITELES KIADMÁNY



Közjegyzői okirat

Alulírott, doktor Kis Dorottya Etelka, mint doktor Ligeti Erika budapesti közjegyző helyettese előzetes felkérés alapján alulírott napon megjelentem a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.), ahol jelen voltak, mint ügyfelek: -----

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (Budapest, I. kerület Kapisztrán tér 1.), mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** – képviseletében a közjegyzőhelyettes által személyesen ismert, önálló képviseleti jogosultsággal rendelkező **doktor Nagy Gábor Tamás** polgármester (születési neve: Nagy Gábor Tamás, született: Budapest, 1960. október 08., anyja neve: Kurcz Edit), képviseleti jogosultságáról a közjegyzőhelyettesnek hivatalos tudomása van, és-----

a **HARLEQUIN Kereskedelmi és Marketing Kft.** (cégjegyzékszám: Cg.01-09-264057, székhely: 1014 Budapest, Fortuna utca 21., statisztikai számjel: 10852107-5610-113-01, adószám: 10852107-2-41), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** – képviseletében önálló képviseleti jogosultsággal **Zsidai Zoltán Roy** ügyvezető (vezető tisztségviselő) (születési név: Zsidai Zoltán Roy, született: Rochester (Amerikai Egyesült Államok), 1976. augusztus 30., anyja neve: Kővári Ilona) 1014 Budapest, Nándor utca 9. A épület 1. emelet 1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 895300LA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 143136 ZL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, önálló képviseleti jogosultságát a közjegyzőhelyettes által 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14. (tizennegyedik) napján az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgálattól online lekért cégkivonattal igazolta.-----

Alulírott közjegyzőhelyettes előzetesen tájékoztattam az ügyfelek képviselőit a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

A közjegyzőhelyettes meggyőződött az ügyfelek ügyleti képességéről, jogosultságáról, szerződési akaratáról, valódi szándékáról, továbbá tájékoztatta az ügyfeleket a jogügylet lényegéről (az ingatlan bérletéről) és jogi következményeiről, valamint

arról, hogy a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza -----

- a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást, -----
- a jogosult és a kötelezett nevét, -----
- a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét, -----
- a teljesítés módját és határidejét, -----
- ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Közjegyzőhelyettes tájékoztatta az ügyfelek képviselőit továbbá arról, hogy a közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt. -----

Az ügyfelek képviselői kijelentették, hogy mind a Bérbeadó, mind pedig a Bérlő alulírott napon is létező jogi személy, alulírott napon is jogosultak a jogi személyek nevében és képviseletében önállóan jognyilatkozatokat tenni és kötelezettségeket vállalni. -----

Ezt követően az ügyfelek képviselői felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi Helyiségbérleti szerződést: -----

-----**HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS**-----

amely létrejött egyrészről -----

BUDAPEST I. KERÜLET BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT (1014 Budapest, I. Kapisztrán tér 1., statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, adószám: 15735643-2-41, képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban, mint: **Bérbeadó** -, -----
másrészről -----

HARLEQUIN KERESKEDELMI ÉS MARKETING KFT. (cégjegyzékszám: 01-09-264057, székhely: 1014 Budapest, Fortuna utca 21. képviseli: Zsidai Zoltán Roy), mint bérlő – a továbbiakban, mint: **Bérlő** - -----
között a szerződő felek kijelentése szerint **1014 Budapest, Fortuna utca 3. szám alatti** (helyrajzi szám: 6586) épület földszintjén és pincszintjén elhelyezkedő utcai bejáratú **147 m², azaz egyszáznegyvenhét négyzetméter alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség** bérbeadása tárgyában a következő feltételekkel: -----

-----**Preambulum**-----

A szerződő Felek rögzítik, hogy közöttük a korábban megkötött határozott idejű bérleti szerződés 2015. (kettőezer-tizenötödik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napján lejárt. A Bérbeadó a Bérlővel a 2010. (kettőezer-tizedik) év december hónap 07. (hetedik) napján kelt Helyiségbérleti szerződés megjelölésű okirat 3. pontja alapján 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év január hónap 01. (első) napjára visszamenő hatállyal a bérleti szerződést az alábbiak szerint köti meg.-----

1.) A helyiségben folytatott tevékenység: **vendéglátó tevékenység** -----

2.) A bérlet időtartama: **2016. (kettőezer-tizenhatodik) év január hónap 01. (első) napjától - 2020. (kettőezer-huszedik) év december hónap 31. (harmincegyedik) napjáig** -----

3.) A helyiség bérleti díja **574.735,- Ft**, azaz ötszázhetvennégyezer-hétszázharmincöt forint/hó + ÁFA (általános forgalmi adó), mely minden évben a január 1. (első) napján a jegybanki alapkamat mértékével emelkedik. -----

4.) A bérlő a bérleti díjat köteles minden hónap 15. (tizenötödik) napjáig bezárólag, legkésőbb a kézbesített számlán feltüntetett határidőben postai vagy banki befizetéssel, illetve átutalással megfizetni, amelyet úgy kell teljesíteni, hogy az összeg legkésőbb a fizetési határidő utolsó napján átutalásra kerüljön. -----

5.) A bérbeadó a bérleti díjat minden év január 1. (első) napjától, évente a mindenkor, január 1. (első) napján érvényben lévő jegybanki alapkamat mértékével jogosult emelni. A bérleti díj emelése a bérbeadó egyoldalú közlésével történik, és nem igényli jelen bérleti szerződés módosítását. -----

6.) A Bérlő a bérleti jogviszonyból eredő fizetési kötelezettsége és az esetlegesen okozott károk megfizetésének biztosítékeként köteles 3, azaz három havi bérleti díjnak megfelelő összeget legkésőbb a bérleti szerződés aláírása napjáig a bérbeadó számlájára történő átutalással a bérbeadónál óvadékként elhelyezni azzal a feltétellel, hogy amennyiben fizetési kötelezettségének a bérbeadó felszólítása ellenére sem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből a bérlő hozzájárulása nélkül a követelését kielégíteni. -----

A Bérlő a GAMESZ óvadék számlájára igazoltan befizette az előírt óvadék összegét.-- A Bérlő ez esetben köteles az óvadék összegét a háromhavi díj összegére, bérbeadó felszólítását követően 8, azaz nyolc napon belül kiegészíteni. Ennek elmulasztása esetén a bérbeadó jogosult a szerződést azonnal felmondani. -----

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót az óvadék összege után kamatfizetési kötelezettség nem terheli. A bérbeadó óvadék felhasználásra irányuló joga nem zárja ki és nem csorbítja a bérbeadónak az óvadék összegét meghaladó jogait, követelései érvényesítésének lehetőségét és azt, hogy kártérítést követeljen vagy felmondja a bérleti szerződést. Az óvadék összegével a felek a szerződés megszűnésekor elszámolnak. -----

A Bérbeadót az óvadék visszafizetésének kötelezettsége akkor terheli, ha a bérlemény az átadáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van és bérlőnek nincs a szerződésből eredő kötelezettsége sem a bérbeadó, sem harmadik személy felé. -----

7.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a fizetendő bérleti, illetve közüzemi díj késedelmes befizetése esetén a bérbeadó a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerinti (továbbiakban Ptk.) mindenkor törvényes késedelmi kamatot számolja fel. A késedelmi kamat a kifizetés napjáig jár és teljesítés esetén először a költségre, majd a késedelmi kamatra, végül a tőkére kerül elszámolásra. -----

8.) A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja: **2016. (kettőezer-tizenhatodik) év január hónap 01. (első) napja** -----

9.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó jogosult a bérleti díjat a mindenkor hatályos ÁFA (általános forgalmi adó) törvény rendelkezéseinek megfelelően módosítani. E jogszabályon alapuló módosulás a bérbeadó egyoldalú közlésével jön létre, nem igényli a bérleti szerződés felek általi módosítását. -----

10.) A Bérlő képviselője jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a Bérlő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI.

törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontjában, valamint a 11. § (10) bekezdésében rögzítetteknek megfelel, azaz átlátható szervezetnek minősül. -----

A Bérló képviselője jelen szerződés aláírásával – hivatkozva az Nvt. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra – vállalja, hogy -----

– az előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, --

– az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, -----

– a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt. -----

11.1.) Jelen szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. -----

11.2.) A jelen szerződés 10. pontja alapján Bérlónek, mint az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek a tulajdonosi szerkezetében az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás a Bérbeadót megillető azonnali felmondási ok. -

12.) A helyiség használatával összefüggő közüzemi díjak, rezsi és egyéb költségek határidőben történő meg nem fizetése a bérleti szerződés felmondását vonja maga után. Bérló tudomásul veszi, hogy háromhavi bérleti díj összegét elérő tartozása esetén, Bérbeadó a helyiséget külön bírósági eljárás nélkül önhatalmúlag birtokba veheti. -----

13.) A bérló a helyiség műszaki állapotát a szerződéskötés előtt megismerte, és tudomásul veszi, hogy a tevékenységéhez szükséges és a helyiségben végzett bárminemű kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeket, továbbá a tevékenység érdekében beépített és állagsérelem nélkül nem leszerelhető berendezések költségét a bérbeadó nem téríti meg. -----

14.) A bérló tudomásul veszi, hogy a helyiségben szükségessé vált, a bérbeadót terhelő munkák végzését csak abban az esetben kezdheti meg, ha erről a bérbeadóval előzetesen megállapodást kötött. -----

15.) A bérló tudomásul veszi, hogy a helyiség albérletbe adásához, továbbá a helyiségbe történő befogadáshoz, a helyiség bérleti jogának átruházásához, valamint cseréjéhez a tulajdonos hozzájárulása szükséges. Albérletbe adás esetén vállalja a bérleti díj a mindenkor hatályos (jelenleg a 21/2012 (X.26.) ÖK. Kt. rendelet továbbiakban ÖK rendelet szerinti emelt mértékű megfizetését. -----

16.) A helyiségre bérletársi szerződés csak a tulajdonos hozzájárulásával köthető. ---

17.) A bérló tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a helyiségben csak a szerződésben megjelölt tevékenységet folytathatja. Ha a helyiségben végzett tevékenységét meg kívánja változtatni, ahhoz a tulajdonos hozzájárulása szükséges. -----

18.) A bérló tudomásul veszi, hogy tevékenységét mindenkor a ház lakóinak (tulajdonosának) érdekeit figyelembe véve, azok szükségtelen és felesleges zavarása nélkül köteles folytatni. A tevékenységével okozott kár megtérítéséért felelősséggel tartozik a bérlők (tulajdonos) felé. -----

19.) A szerződés megszűnik: -----
- közös megegyezéssel -----
- felmondással -----
- társaság fizetéseképtelensége, megszűnése, törlése, illetve jogutód nélküli megszűnésével -----
- határozott idő lejártával -----
- törvényben meghatározott egyéb módon. -----

20.) Ha a bérlő e szerződésben, vagy a jogszabályban meghatározott bármely kötelezettségének nem tesz eleget, különösen, ha a helyiségbér fizetésére vállalt kötelezettségeit egyszeri írásbeli felszólítás ellenére 8 nap alatt nem teljesíti, illetve a helyiséget rendeltetéstől eltérően használja, ill. a hatósági előírásokat nem tartja be és/vagy a kifogásolt magatartást nem szünteti meg, a bérbeadó a jelen szerződést az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára, elhelyezési kötelezettség nélkül felmondhatja. -----

21.) A bérlő vállalja, hogy a szerződés megszűnését követő 15, azaz tizenöt napon belül a helyiséget kiüríti és az ott lévő saját tulajdonú ingóságait és az olyan berendezési tárgyakat, amelyeket tevékenysége érdekében vitt be, a helyiség állagszerűsége nélkül leszereli és elszállítja, ezt követően a bérbeadóval szemben semmiféle további igényt nem támaszt. -----

22.) A bérlő köteles 30, azaz harminc nap alatt -----
- a bérleti szerződés aláírását követően a bérleményhez tartozó közüzemi szolgáltatásokat saját nevére átíratni, a szolgáltatókkal egyedi szolgáltatási szerződést kötni és a kiszámlázott díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé megfizetni a helyiség használatának teljes időtartama alatt. -----

- a bérleti szerződés aláírását követően egyedi szerződést kötni a FKF Zrt.-vel a tevékenysége során keletkezett hulladék elszállítására és tudomásul venni, hogy a ház szeméttároló edényeit a tevékenysége során keletkezett hulladék elhelyezésére nem veheti igénybe. A szerződéskötést követően az ott megjelölt időponttól kezdődően nem köteles díjfizetésre. -----

- a bérleti szerződés aláírását követően saját költségén a Fővárosi Vízművek Zrt. engedélye és hitelesítése birtokában egyedi mellékvízmérőt felszereltetni és erről bérbeadót haladéktalanul értesíteni, az okiratokat bemutatni, illetve megküldeni a bérbeadó részére. -----

A szolgáltatói szerződések megkötését követően a szemétszállítási és víz- csatorna átalánydíja törlésre kerül. -----

23.) A bérlő a bérbeadó részére történő helyiség visszaadása esetén köteles a Közmű Szolgáltatók (Budapesti Elektromos Művek Nyrt., Fővárosi Gázművek Zrt., Főtáv Zrt, Fővárosi Vízművek Zrt, illetve Díjbeszedő Zrt, stb.) igazolását beszerezni arról, hogy a szolgáltatók felé a helyiség birtokbaadása napjáig tartozása nincs. -----

24.) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnésekor a kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget és helyiséget nem bocsátja birtokba, a szerződés megszűnésének napjától jogcím nélküli használóvá válik és használati díjat köteles fizetni. A használati díj a mindenkor érvényes helyiségbérleti díj mértékével azonos összeg, azonban a késedelem növekedésével folyamatosan nő, 6, azaz hat hónap után már 100 %-kal, azaz százszázalékkal, és akár a bérleti díj tízszereséig emelkedhet az ÖK rendeletben foglaltak szerint. -----

25.) A bérlő köteles túrni a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos, valamint a bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését, továbbá biztosítani a bérleménybe való bejutást, a rendeltetésszerű használat legalább évenként egyszeri ellenőrzése céljából. -----

26.) A bérlemény előtti járdaszakasz takarítása a bérlő feladatát képezi. -----

27.) A műemlék védelem alatt álló épületekben, illetve városkép jelentőségű védett környezetben lévő helyiségeknél bármilyen átalakításhoz az elsőfokú műemlékvédelmi szakhatóság előzetes írásbeli engedélye is szükséges. -----

28.) A bérlő a szerződéssel összefüggő minden lényeges adatváltozást (névváltozás, jogutódlás, székhelymódosítás, stb.) 8, azaz nyolc napon belül köteles a bérbeadó részére írásban bejelenteni. Ennek elmulasztásából eredő mindennemű kár és egyéb hátrány a bérlőt terheli. -----

29.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó által a Bérlőhöz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a Bérlő a Bérbeadónál írásban bejelentett címére tértivevényes postai küldeményként szabályszerűen postára adtak a másik féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a másik fél nem szerzett tudomást,
- mégpedig a küldeménynek az első postai kézbesítés megkísérlésének napjától, ----
- ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (ötödik) munkanapon,-----
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés második megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte-----

30.) Egyéb megállapodások, kikötések: -----
- A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), valamint a 21/2012.(X.26.) Önkormányzati rendelet (ÖK) rendelkezései az irányadók.-----
E szerződésből eredő jogvita esetére a felek kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét. -----

Erről az okiratról hiteles kiadmány az ügyfelek részére korlátlan számban adható ki, összesen **6 (hat)** hiteles kiadmányt az ügyfelek részére kiadtam. -----
Alulírott közjegyzőhelyettes ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek képviselői előtt felolvastam, elolvasásra rendelkezésükre bocsátottam – melyet aláírásukkal elismernek –, tartalmára és jogi következményeire nézve megmagyaráztam, akik azt akaratukkal mindenben egyezően jelentették ki, és azt előttem alulírott napon saját kezüleg aláírták.-----

Az ügyfelek kijelentették, hogy a fentiekkel azonos tartalmú közjegyzői okirat készítése iránti eljárás másik közjegyzőnél nincs folyamatban. -----

Az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerint rögzített időpontok: --

A felolvasás kezdő időpontja: 11 óra 10 perc-----

A felolvasás befejező időpontja: 11 óra 15 perc-----

Kelt: Budapesten, 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14.
(tizennegyedik) napján. -----

Dr. Nagy Gábor Tamás s.k.
polgármester
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat,
mint Bérbeadó képviselőjében

Zsidai Zoltán Roy s.k.
ügyvezető
a HARLEQUIN Kereskedelmi és Marketing Kft., mint Bérő képviselőjében

dr. Kis Dorottya Etelka s.k.
közjegyzőhelyettes

ellenjegyezte: dr. Ligeti Erika s.k.
közjegyző

Tanúsítom, hogy jelen hiteles kiadmány a doktor Ligeti Erika budapesti közjegyző
okirattárában őrzött eredeti okirattal mindenben megegyezik. -----

Kelt: Budapesten, 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14.
(tizennegyedik) napján. -----

dr. Kis Dorottya Etelka
dr. Kis Dorottya Etelka
közjegyzőhelyettes

