

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Áht. azonosító: 745312

adószám: 15735753-2-43

statisztikai számjel: 15735753-8411-321-01

képviselésében: Pokorni Zoltán polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Fáber Tervező, Fővállalkozó és Ingatlanforgalmazó Kft. (Fáber Kft.)

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.

cégjegyzékszám: 01-09-060621

adószám: 10215724-2-43

bankszámlaszám: 12001008-00215665-00300004

képviselésében: Fekete Gyula

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban 10503/25 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Budapest XII. kerület, János – hegyi Erzsébet – kilátó földszinti részén elhelyezkedő, 170 m² alapterületű helyiségcsoport, valamint a kilátó előtti díszburkolattal ellátott, 546 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény).
2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó megbízása alapján a Gazdasági Ellátó Szolgálat (a továbbiakban: GESZ) látja el az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek üzemeltetési feladatait, melynek keretében a GESZ feladata az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérlői számára biztosítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges külön szolgáltatásokat és ezek díját beszedni az Önkormányzat számára.
3. Bérbeadó a 84/2016. (V. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat alapján Bérlő részére 2016. június 1. napjától, határozatlan időtartamra bérbe adja az 1. pontban körülírt helyiséget, az alábbi díjfizetési feltételekkel:
 - a) bérleti díj: 120.922,- Ft + Áfa/hó, amely a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1-vel növekszik, amennyiben

azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad,

4. Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és azt a választását az adóhatóságnak bejelentette.
5. Felek határozott időszaki elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak naptári hónap. A szerződéskötés időpontjában hatályos Áfa tv. 58. § (1) bekezdésének értelmében a teljesítés időpontja a számla kiállításának napja.
6. Bérlő köteles a közüzemi szolgáltatások (víz, áram) mérőóráit jelen szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül nevére átíratni és a fogyasztás díját közvetlenül szolgáltatónak, az általa meghatározottak szerint megfizetni.
7. Bérlő jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi szolgáltatók az általa megkötött közüzemi szerződés teljesítésével – különösen az esetlegesen fennálló díjtartozással - kapcsolatban Bérbeadó részére információt, adatot szolgáltatassanak, egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi szolgáltató megkeresésére Bérbeadó Bérlő adatait a szolgáltatóknak kiadja.
8. Felek rögzítik, hogy a közüzemi mérőórák cseréjéhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges. Bérlő köteles a közüzemi mérőóráknak a szolgáltató által meghatározott időpontban történő hitelesítéséről gondoskodni, és ennek megtörténtéről Bérbeadót tájékoztatni.
9. Bérlő a bérleti díjat havonta előre, egy összegben, a GESZ által kézbesített számla szerint, minden hónap 15. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben Bérlő a díjfizetési kötelezettséget a megadott határidőig nem teljesíti, Bérbeadó jelen bérleti szerződést elhelyezés biztosítása nélkül felmondhatja. Amennyiben Bérlő a megadott határidőig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a tartozás összege után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít. Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg, egyben megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:25.§-ban meghatározottakon kívül az elévülési időt a jogosultnak a szerződésből eredő követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása is megszakítja.
10. Bérbeadó kikötései:
 - a) A Bérlő köteles gondoskodni:
 - a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről; a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, ha szükséges, a homlokzat-karbantartáshoz kapcsolódó hatósági engedélyek beszerzéséről;
 - a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, Bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

- b) A helyiség felújítása, illetve a helyiségben folytatott tevékenységhez szükséges kialakítás költsége – bérleti díj beszámítási igénye nélkül – Bérlőt terheli. Bérlőnek a helyiség kialakításához vagy átalakításához szükséges beruházásait Bérbeadó akkor sem köteles megtéríteni, ha a határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő lejártá előtt bármely okból megszűnik.
- c) A bérleti szerződés építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít.
- d) A helyiség albérletbe adása, illetve a helyiségbe más személy befogadása kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel történhet.
- e) Bérbeadó szükség szerinti gyakorisággal, azonban évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult a helyiség rendeltetés- és szerződésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérleti kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Bérlő köteles lehetővé tenni és tűrni.
- f) A helyiség átalakításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Bérlő kötelezettsége.
- g) Ha az épületben, épület központi berendezéseiben Bérlő magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
- h) Bérlő köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések létrejöttét jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül Bérbeadó számára a GESZ-nél a közüzemi szerződések másolatának leadásával igazolni.
- i) Bérlő az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Bérbeadót tájékoztatni.
- j) Amennyiben ezekre a szolgáltatásokra Bérlő igényt tart, Bérlő saját nevében és költségén köteles gondoskodni a helyiség takarításáról, biztosításáról, riasztórendszer beépítéséről és karbantartásáról, illetve az ehhez szükséges vezetékes telefonvonal bevezetéséről és fenntartásáról.
- k) Bérlőnek a Bérlemény használata során felmerülő problémákat, az épület közös szerkezeteinek és berendezéseinek meghibásodását, a bérleményen belüli épületgépészeti vezetékek meghibásodását, illetve a felmerülő esetleges korszerűsítési, átalakítási igényét a GESZ felé kell jeleznie írásban, telefonon, vagy félfogadási időben személyesen. (félfogadás: hétfőn 13-17³⁰, szerdán 8-16, pénteken 8-12 óráig).
11. Bérbeadó a Bérlőnek a helyiségben végzett értéknövelő beruházásait kizárólag a Bérlővel a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
12. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak az Nvtv. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatónak minősülő szervezetekkel, továbbá természetes személyekkel köthető.
13. Bérlő vállalja, hogy amennyiben az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Bérlő az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményeknek nem felel meg, Bérbeadó az Nvtv. 11.§ (12) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmenyt alkalmazza.
14. Bérlő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésének a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

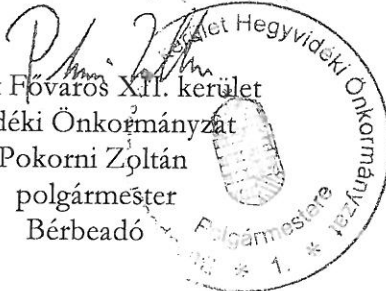
és a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

15. Bérló tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a helyiség hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Bérló a helyiség esetleges albérletbe adása esetén köteles az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembe vételével az albérelővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérló azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél- szervezet a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
16. Bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követően biztosítja a helyiség birtoklásának, és használatának jogát. Bérló a kilátót látogató nagyközönség számára a bérlet időtartama alatt biztosítani köteles a kilátó területére a szabad bejárást.
17. A helyiséget Bérbeadó képviselője adja Bérló birtokába.
18. Felek Bérlőnek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
19. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 8., 9., 10., 12., 13. és 14. pontokban rögzített bérloői kötelezettségek megszegését tekintik bérbeadói felmondási okot megalapozó lényeges szerződésszegésnek. Bérló szerződésszegése esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról, és hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a helyiséggel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.
20. Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Ptk. 6:337.§ (1)-(2) bekezdése értelmében Bérbeadót a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg, melyre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Bérló erre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj, a különszolgáltatási díj, illetőleg a helyiség után fizetendő közüzemi díjak késedelmes teljesítése esetén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan területén található vagyontárgyakat a tartozás maradéktalan kiegyenlítéséig az ingatlan területéről nem szállítja el.
21. Bérló jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 30 napon belül köteles a helyiséget berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a helyiség kulcsainak átadásával Bérbeadó képviselőjének birtokba adni, valamint a GESZ által nyilvántartott bérleti díj-, különszolgáltatási díj tartozását, illetve a bérleti jogviszonnal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni, illetve a közüzemi díjak maradéktalan megfizetéséről (díjhátralék hiányáról) a közüzemi szolgáltatók által kiállított ún. „nullás igazolást” a GESZ részére átadni. A birtokbaadásig Bérló köteles a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetni. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik. Bérbeadó a bérleti jogviszonnal összefüggésben keletkezett fizetési kötelezettség Bérló általi teljesítéséről elismervényt állít ki.
22. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen bérbeadói magatartás nem minősül Bérbeadót jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.

23. Jelen szerződés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletén (a továbbiakban: Ör.), valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Képviselő-testületének 84/2016. (V. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. határozatán alapul.
24. Jelen szerződésre, és a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mindenkor hatályos magyar jog – a kollíziós jogi rendelkezések kizárásával - alkalmazandó; különösen a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, az Ör., az Nvtv.. illetve a külön szolgáltatások díjának mértékére vonatkozó Fővárosi Közgyűlés többször módosított 4/1995. (II. 13.) rendelete, és a Budapest főváros területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló 26/2013. (IV. 18.) Fővárosi Közgyűlés rendelete rendelkezései.
25. Bérbeadó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlő részére átad egy darab, HET- 00435838 azonosító kóddal ellátott hiteles energetikai tanúsítványt, melynek átvételét Bérlő jelen szerződés aláírásával igazolja.
26. Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest Hegyvidék, 2016. 07. 20.

Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
Pokorni Zoltán
polgármester
Bérbeadó



Fáber Kft.
126 Budapest, Széchenyi út 20-22.
IX.
Fáber Kft.
képviselőtében:
Fekete Gyula
[cégvezető]
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem.

Budapest Hegyvidék, 2016. 07. 20.



Halmy Zsolt

Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Iroda
irodavezető

