

3/19/2017

## Albérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

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

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.

cégjegyzékszám: 01-09-060621

adószám: 10215724-2-43

számlavezető bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.,

bankszámla száma: 1201008-00189925-001000008

képviselésében: Fekete Gyula cégvezető

mint albérletbe adó (a továbbiakban: Albérletbe adó),

másrészről

### Cafe Event Kft.

székhely: 1123 Budapest, Greguss utca 5. 4. em. 1.

cégjegyzékszám: 01-09-296167

adószám: 25917336-2-43+

számlavezető bank neve: Raiffeisen Bank Zrt.

bankszámlaszám: .....

képviselésében: Madaras Péter ügyvezető

mint Albérlő (a továbbiakban: Albérlő)

- Albérletbe adó és Albérlő a továbbiakban együtt: Felek- között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

## PREAMBULUM

A Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (a továbbiakban: Tulajdonos) 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 m<sup>2</sup> alapterületű Bérleménycsoport, valamint a kilátó előtti díszburkolattal ellátott, 546 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és kilátó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Tulajdonos a 84/2016. (V. 20.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. Kt. h. számú határozat alapján az Ingatlant a FÁBER Tervező, Fővállalkozó és Ingatlanforgalmazó Kft. részére 2016. június 1. napjától, határozatlan időtartamra bérbe adta. Tulajdonos a 2017. április 11. napján kelt tulajdonosi hozzájárulásával a FÁBER Kft. részére hozzájárulását adta ahhoz, hogy a FÁBER Kft. 2017. április 15. napjától 2 év időtartamra 50 m<sup>2</sup>-t az Ingatlan belső részén és 50 m<sup>2</sup> terasz területet Albérletbe Adó részére albérletbe adjon.

## I.

1. Albérletbe adó Albérlő részére 2017. április 15. napjától 2 év határozott időtartamra, azaz 2019. április 15. napjáig bérbe ad a mellékelten csatolt helyszínrajzon jelölt területnek megfelelően 50 m<sup>2</sup> területet az Ingatlan belső részén, továbbá 50 m<sup>2</sup> terasz területet (a továbbiakban együtt: Bérlemény), az alábbi díjfizetési feltételekkel:

- a) albérleti díj: 100.000,- Ft + Áfa/hó, amely a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente január 1-vel növekszik, amennyiben

1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.  
Albérletbe adó:  
Fáber Kft.

Cafe Event Kft.  
1123 Budapest, Greguss u. 5.  
Adószám: 25917336-2-43

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

- b) közüzemi díjak (víz és villany) megfizetése, mely teljes mértékben a közmű szolgáltatók számlái alapján, azok beérkezését követően – a mérőórák által mért fogyasztással összhangban- kerül meghatározásra és továbbszámlázásra Albérlő részére, két (2) havi rendszerességgel.

Az albérleti díj fizetésének kezdő időpontja: a Bérlemény birtokba adásának napja- 2017.04.15.

2. Albérletbe adó 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.
3. Albérlő jelen szerződés aláírását megelőzően kéthavi nettó albérleti díjnak megfelelő, 200.000,- Ft összegű óvadékot köteles – Albérletbe adó Raiffeisen Banknál vezetett 1201008-00189925-001000008 számú letéti számlájára történő utalással – Albérletbe adónak megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor visszajár Albérlőnek, ha a bérbe adott helyiséget különszolgáltatási-, illetőleg albérleti díj tartozástól mentesen, legalább a birtokba adáskori állapotban adja át a Albérletbe adónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen albérleti díj, illetve közüzemi díjtartozás fennállása esetén az óvadék albérlői díjtartozásának megfelelő összege Albérletbe adót illeti.
4. 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.
5. Albérlő az albérleti díjat havonta előre, egy összegben, az Albérletbe adó által számlázottak szerint, minden hónap 15. napjáig köteles Albérletbe adónak megfizetni, míg a közüzemi díjat kéthavonta, egy összegben az Albérletbe adó által számlázottak alapján az adott hónap 15. napjáig köteles Albérletbe adónak megfizetni, azzal hogy a közüzemi díj első alkalommal történő számlázására 2017. XXX hónapban kerül sor. Amennyiben Albérlő a díjfizetési kötelezettséget a megadott határidőig nem teljesíti, Albérletbe adó jelen bérleti szerződést elhelyezés biztosítása nélkül felmondhatja. Amennyiben Albérlő a megadott határidőig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Albérletbe adó 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.
6. Albérletbe adó kikötései:
  - a) Albérlő köteles gondoskodni:
    - a Bérlemény burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
    - a Bérleményben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;
    - a Bérlemény olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket az Albérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
    - a Bérlemény és a közös használatra szolgáló területek tisztításáról és megvilágításáról, Albérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

Fáber Kft.  
1126 Budapest, Boszorményi út 20-22  
Adószám: 2507330-2-43

Cafe Event Kft.  
1123 Budapest, Greguss u. 5.  
Adószám: 2507330-2-43

- b) A Bérlemény felújítása, illetve a Bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges kialakítás költsége – albérleti díj beszámítási igénye nélkül – Albérlőt terheli. Albérlőnek a Bérlemény kialakításához vagy átalakításához szükséges beruházásait Albérletbe adó akkor sem köteles megtéríteni, ha a határozott idejű albérleti szerződés a határozott idő lejártá előtt bármely okból megszűnik.
  - c) Az albérleti szerződés építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít.
  - d) Albérlő a Bérleményt nem adhatja tovább albérletbe.
  - e) Albérletbe adó szükség szerinti gyakorisággal, azonban évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult a Bérlemény rendeltetés- és szerződésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt Albérlői kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Albérlő köteles lehetővé tenni és tűrni.
  - f) A Bérlemény átalakításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez Albérletbe adó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Albérlő kötelezettsége.
  - g) Ha a Bérleményben, annak központi berendezéseiben Albérlő magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
  - h) Albérlő az Albérletbe adóval, vagy az albérlőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást nem tanúsíthat.
  - i) Albérlő az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Albérletbe adót tájékoztatni.
  - j) Amennyiben ezekre a szolgáltatásokra Albérlő igényt tart, Albérlő saját nevében és költségén köteles gondoskodni a Bérlemény takarításáról, biztosításáról, riasztórendszer beépítéséről és karbantartásáról, illetve az ehhez szükséges vezetékes telefonvonal bevezetéséről és fenntartásáról.
  - k) Albérlőnek a Bérlemény használata során felmerülő problémákat, az épület közös szerkezeteinek és berendezéseinek meghibásodását, a Bérleményen belüli épületgépészeti vezetékek meghibásodását, Albérletbe adó felé kell jeleznie írásban.
7. Albérletbe adó Albérlőnek a Bérleményben végzett értéknövelő beruházásait kizárólag Albérlővel a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
  8. 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. Fentiekre tekintettel Albérlő kijelenti, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül.
  9. Albérlő vállalja, hogy amennyiben az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Albérletbe adónak haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Albérlő az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményeknek nem felel meg, Albérletbe adó az Nvtv. 11.§ (12) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményt alkalmazza.
  10. Albérlő 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 Bérleményt, mint átengedett nemzeti vagyont a

Fáber Kft.  
 1126 Budapest, Bérleményi út 20-22.  
 Adószám: 20215714-2-01  
 Cégjegyzéki szám: 01-09-000000000000000000

1126 Budapest  
 Adószám: 20215714-2-01  
 Cégjegyzéki szám: 01-09-000000000000000000

szervezési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

11. Albérlő tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a Bérlemény hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Albérlő a Bérlemény esetleges albérletbe adása esetén köteles az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembe vételével az Albérlővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést Albérlő 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.
12. Albérletbe adó jelen szerződés hatályba lépését követően biztosítja a Bérlemény birtoklásának és használatának jogát. Albérlő az Erzsébet Kilátót látogató nagyközönség számára az albérlet időtartama alatt biztosítani köteles a kilátó területére történő szabad bejárást.
13. Felek rögzítik, hogy a Bérleményt Albérletbe adó képviselője adja Albérlő birtokába.
14. Felek Albérlőnek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
15. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 4., 5., 6., 8., 9. és 10. pontokban rögzített Albérlői kötelezettségek megszegését tekintik Albérletbe adói felmondási okot megalapozó lényeges szerződésszegésnek. Albérlő szerződésszegése esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról, és hozzájárul ahhoz, hogy Albérletbe adó a Bérleménnyel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.
16. Albérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Ptk. 6:337. § (1)-(2) bekezdése értelmében Albérletbe adót a bérleti díj és a költségek erejéig Albérlőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg, melyre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Albérlő erre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy az albérleti díj, valamint a közüzemi díjak késedelmes teljesítése esetén a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény területén található vagyontárgyakat a tartozás maradéktalan kiegyenlítéséig az ingatlan területéről nem szállítja el.
17. Albérlő jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 30 napon belül köteles a Bérleményt berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a Bérlemény kulcsainak átadásával Albérletbe adó képviselőjének birtokba adni, valamint az Albérletbe adó által nyilvántartott albérleti díj- és közüzemi díj tartozását, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni. A birtokbaadásig Albérlő köteles az albérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetni. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik. Albérletbe adó az albérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett fizetési kötelezettség Albérlő általi teljesítéséről elismervényt állít ki.
18. Albérlő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződésben rögzített albérlői kötelezettségeit 8 napon belül közjegyzői okiratban ismeri el, nyilatkozatát Albérletbe adó részére a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átadja. Jelen albérleti szerződés Albérlő közokiratba foglalt nyilatkozatának Albérletbe adó részére történő átadásának napján lép hatályba. A közjegyzői eljárás költségei Albérlőt terhelik.

Fáber Kft.  
1126 Budapest, ...  
Albérletbe adó: ...

Cafe Event Kft.  
1123 Budapest, ...  
Adószám: 25917336-2-43

19. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen Albérletbe adói magatartás nem minősül Albérletbe adót jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.
20. Jelen szerződés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló Bérlemények 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 Hegyvidéki Önkormányzat 2017. április 11. napján kelt tulajdonosi hozzájárulásán alapul.
21. 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 Bérlemények 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.
22. Jelen szerződés három egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest Hegyvidék, 2017. április 15.

Fáber Kft.  
 1126 Budapest, Bérleményi út 20-22.  
 Adószám: 1020024243  
 VIII.  
 képviselőként  
 Fekete Gyula  
 cégvezető  
 Albérletbe adó

Cafe Event Kft.  
 1123 Budapest, Gleguss u. 5.  
 Adószám: 25917336-2-43  
 1. ONN  
 Cafe Event Kft.  
 képviselőként:  
 Madaras Péter  
 ügyvezető  
 Albérlő

Fáber Kft.  
 1126 Budapest, Bérleményi út 20-22.  
 Adószám: 1020024243  
 VIII.