

**BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER**

Képviselői Csoportnak
leadva:

2017. ÁPR. 20.

Ikt. sz.: 2/57 - 66 /2017.
Az ülés száma: 2/56 - 11 /2017.
Az ülés időpontja: 2017. április 26.

Hiv. szám: 5/46991-2/2017

(Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főcso.)

Átvette:

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú ingatlanról kapcsolatos tulajdonosi döntésről

Tisztelt Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság!

A Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 334/2015. (V. 28.) ök. számú határozatával 2015. szeptember 1-jével megszüntette a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Egyesített Bölcsődék XV/1-es Bölcsőde (1153 Bp., Arany János utca 35., hrsz: 87170) telephelyét.

A Képviselő-testület a 90/2016. (III.1.) ök. számú határozatával meghozott döntése alapján a használatból kivett ingatlan 2016. április 1-jétől a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Palota Holding) vagyonkezelésébe került.

Az ingatlan 2015. szeptember 1-je óta üresen állt. Az ingatlan hasznosítása érdekében az Önkormányzat 2016 elején megkereste a kerületben működő magánóvodákat az ingatlan használatba vétele kapcsán.

Az érintett magánóvodák közül a Habos Kakaó Óvoda (1154 Budapest, Dálnoki Jenő utca 1., OM azonosító: 201631) fenntartója, a Habos Kakaó Szolgáltató Nonprofit Kft. (a továbbiakban: Óvoda) nyújtott be kérelmet az Önkormányzathoz, hogy óvodai nevelés és Tervezett Szenzomotoros Torna (a továbbiakban: TSMT) terápia alkalmazása céljából hosszú távra bérbe venné a használatból kivont volt bölcsőde épületét.

A Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) 155/2016. (V.25.) sz. határozatával úgy döntött, hogy 2016. augusztus 1-jétől 2017. augusztus 31-ig az Óvoda részére bérbe adja az ingatlan Arany János utcai épületszárnyát és a mosoda épületét (az alaprajzon I. ingatlanrész). Az ingatlan bérleti díját a Bizottság 39.370 Ft+Áfa/hó+rezi összegben állapította meg.

Az Óvoda a megállapított bérleti díjat elmaradások nélkül fizette. Az utcafronti épületrészben a TSMT terápiához szükséges tornatermek kialakítása és a speciális felszerelése, a kiszolgáló helyiségek berendezése, a helyiségek festése, valamint az egyéb kisebb javítások megtörténtek.

Az Óvoda kérelmet (1. melléklet) nyújtott be az Önkormányzathoz, amelyben jelezte, hogy a II. ingatlanrészben 2017. szeptember 1-jétől kívánja beindítani az óvodai nevelést, ezért kéri a teljes ingatlan 5 évre szóló bérbeadását.

Az óvodai csoport elindításához szükséges átalakításokat az adott épületrészben elvégezték, és a helyiségek festése is befejeződött. Az Óvoda működési engedélyéhez szükséges további teendők (felszerelés beszerzése, szakvélemények bekérése) végrehajtása már megkezdődött. A működési engedély kérelmének beadási határideje 2017. május 31.

Az Óvoda továbbra is kedvezményes bérleti díjért kívánja bérbe venni az ingatlant. Emellett vállalják, hogy a Pedagógiai Szakszolgálattal kötendő együttműködés keretében a hozzájuk küldött kerületi gyermekek terápiáját ingyenesen ellátják.

Az Óvoda tekintetében változatlanul fennállnak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10)–(12) bekezdése szerinti feltételek.

Az ingatlan tervezett bérleti díja (98.425 Ft+Áfa/hó) megfelel az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15. § (7) bekezdésében meghatározottaknak. (Kedvezményes használatba adás esetére megállapított ellenérték nem lehet alacsonyabb a piaci hasznosítás 10 százalékánál.) Az ingatlan piaci bérleti díja a Palota Holding által szolgáltatott adatok szerint havonta bruttó 405.765 Ft.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. § (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdés e) pontja, valamint 9. § (2) bekezdése szerint a Bizottság dönt az Arany János utca 35. szám alatti ingatlan pályázat alóli mentesítéséről, valamint a kedvezményes bérbeadásáról.

Kérem a tisztelt Bizottságot, hogy tárgyalja meg az előterjesztésben foglaltakat, és döntsön.

Budapest, 2017. április 20.



Hajdu László
polgármester

1) **Témafelelős:** Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály.....

2) **Jegyzői láttamozás:** 2017. április 20. Aláírás:

3) **Mellékletek:**

1. a Habos Kakaó Óvoda kérelme
2. 1153 Budapest, Arany János utca 35. ingatlan alaprajza
3. A Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt. és a Habos Kakaó Szolgáltató Nonprofit Kft. között létrejövő bérleti szerződés tervezete

4) **Meghívandók:** Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt., Habos Kakaó Óvoda

5) **Az előterjesztést kapják:** Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt., Habos Kakaó Óvoda

Határozati javaslat:

A Bizottság úgy dönt, hogy mentesítést ad a 1153 Budapest, Arany János utca 35. (hrsz.: 87170) szám alatti ingatlan nem lakás céljára szolgáló helyiség pályázatával történő bérbeadása alól, és azt határozott időre, 2017. szeptember 1-től 2022. augusztus 31-ig kedvezményesen, nettó 98.425 Ft+Áfa/hó bérleti díjért pályázaton kívül bérbe adja a Habos Kakaó Szolgáltató Nonprofit Kft. számára. A bérleti díj összege évente egyszer kerül megállapításra a KSH által közzétett mindenkorin inflációs rátával módosítva. A bérlemény használata után fizetendő közüzemi díjak megfizetése a Habos Kakaó Szolgáltató Nonprofit Kft. kötelezettsége.

Felelős: polgármester


Határidő: elfogadásra 2017. április 26., a bérleti szerződés megkötésére 2017. május 15.

A döntés alapjául szolgáló jogszabályok:

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10)–(12) bekezdése,
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) számú önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdése, 9. § (1) bekezdés e) pontja, 9. § (2) bekezdése,
- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15. § (7) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

.....hó.....n

.....felülvizsgálatra érkezett.....
2017.04.20.
 Állás 1

Budapest XV. kerületi Önkormányzat
Hajdú László
Polgármester

Budapest, 2017. április 5.

Tisztelt Polgármester Úr!

A Habos Kakaó Óvoda 2016 4. negyedévében vette birtokba az Arany János u. 35. alatti ingatlant.

Ezen idő alatt korábbi egyeztetéseinknek megfelelően az utcafronti épületrészben a TSMT (Tervezett szenzomotoros torna) terápiához szükséges tornaterem kialakítása és a speciális célnak megfelelő felszerelése, a terápia kiszolgálóhelyiségeinek berendezése, a helyiségek festése, és egyéb kisebb javítások megtörténtek.

2017 januárjában az ANTSZ szakvéleményt is megkaptuk, mely szerint a kialakítás és felszereltség megfelel a célnak, a fejlesztőház működése elindulhat.

A Pedagógiai Szakszolgálattal a kapcsolatot felvettük, az együttműködés részleteinek kialakítása folyamatban van. Amennyiben a bérleti szerződés meghosszabbítására engedélyt kapunk, a Szakszolgálattal tervezett együttműködés 2017 szeptemberétől lép életbe. Ennek során vállalunk a megállapodásban rögzített terápiás óraszámokban kerületi halmozottan hátrányos helyzetű gyerekek számára ingyen TSMT terápiát.

2017 szeptemberétől óvodai csoportot tervezünk indítani az épületben. Az ehhez a szükséges átalakításokat az adott épületrészben elvégeztük, a helyiségek festése is befejeződött. A működési engedély módosításához azonban a Köznevelési törvény előírása szerint szükségünk lesz arra a dokumentumra, amely 5 évre garantálja a nevelési célra használt helyiségek bérleti jogát (tehát a bérleti szerződésre, vagy a képviselőtestület határozatára). A működési engedélyhez szükséges egyéb teendők (felszerelés beszerzése, szakvélemények bekérése) már megkezdődött. A működési engedély módosítási kérelmének beadási határideje 2017. május 31.

Tavaly benyújtott kérvényünk szerint 2017 szeptemberétől havi bruttó 125.000 Ft bérleti díjat látunk kitermelhetőnek. Emellett vállaljuk a Pedagógiai Szakszolgálattal kötendő együttműködés keretében hozzánk küldött gyermekek terápiáját nem pénzbeli hozzájárulásként.

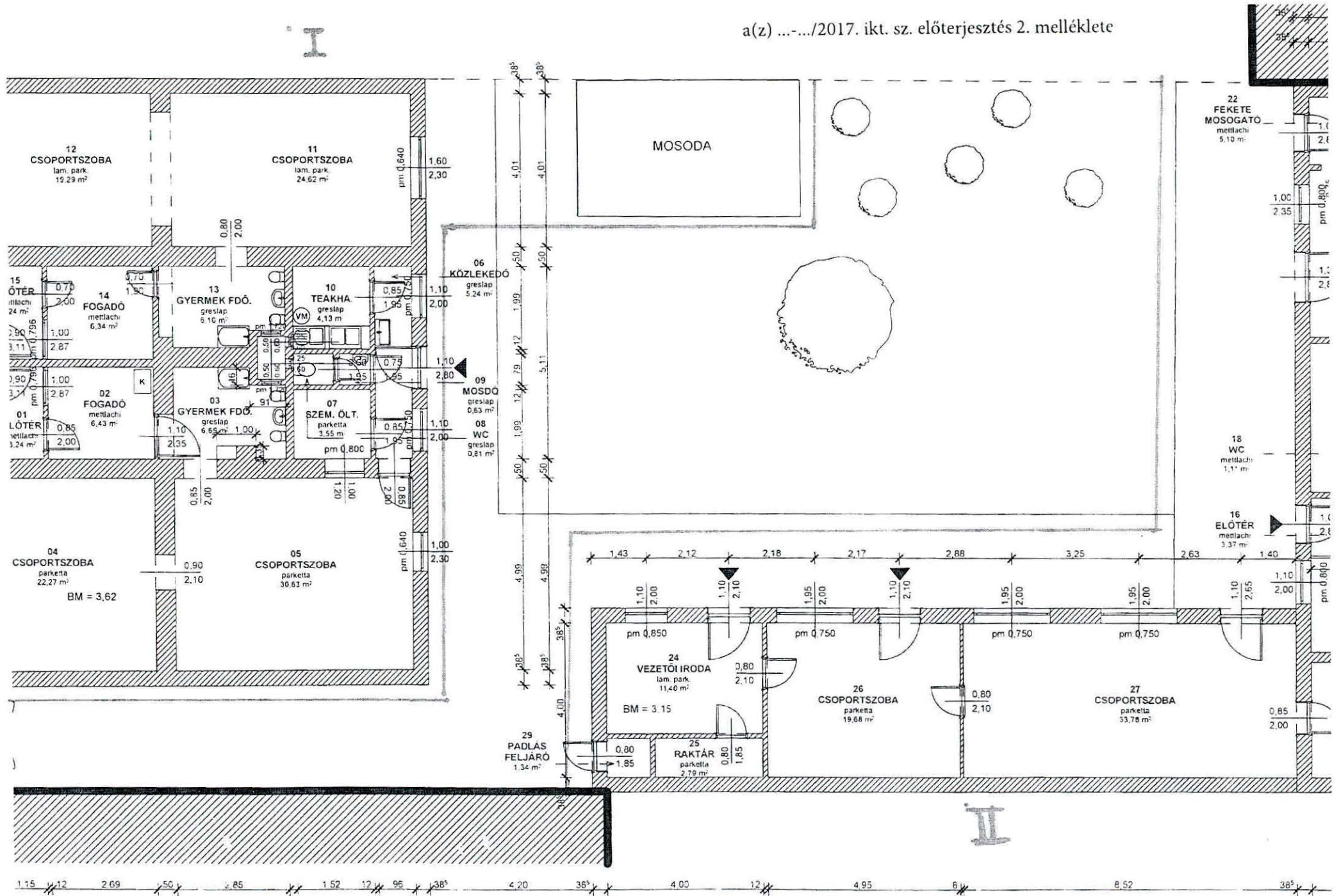
Az ingatlanban tervezett működésünk mindenekelőtt a kerületi családoknak nyújtana segítséget, ily módon támogatná mind a kerület, mind a mi kis helyi vállalkozásunk céljainak megvalósulását. Reméljük, hogy lehetőséget kapunk a megkezdett fenti tervek végigvitelére, így még szorosabb együttműködést tudunk kialakítani a XV. kerületi Önkormányzattal.

Köszönettel:



Fenntartó:
Habos Kakaó Nonprofit Kft.
1154 Budapest, Dálnoki J. u. 1.
Ügyvezető: Katona Dóra
+36 30 869 1114
www.haboskakao.hu
haboskakaoovoda@gmail.com





Szerződés száma:

Kezelő neve:

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Ingatlanbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt. (székhely: 1156 Budapest, Szaraznád u. 4-6., cégjegyzékszám: 01-10-041768, képviseli: Földi Tamás vezérigazgató, bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346, adószám: 10706996-2-42), mint bérbeadó
(a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről pedig a

HABOS KAKAÓ Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezés: HABOS KAKAÓ Nonprofit Kft.

Székhelye: 1154 Budapest, Dalnoki Jenő u. 1.

Cégjegyzékszám: 01-09-177426

Képviseli: Billingné Katona Dóra ügyvezető

Adószám: 11748708-2-42,

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

valamint

Billingné Katona Dóra (szül.:Budapest, 1974.04.24. a.n.: Stolmár Adrienne, szig. szám: 027877 RA, adóazonosító jele: 8391942279 lakcím: 1154 Budapest, Nádastó u. 54.), mint **készízető kezes** (továbbiakban: **Készízető kezes**), között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:
(Bérbeadó, Bérlő és Készízető kezes, a továbbiakban együttesen **Szerződő felek**)

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező, Budapest XV. kerület belterület, 87170. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 705 m² alapterületű „kivett, bölcsőde” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Bérlemény**) **Tulajdonosa** a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (1153 Bp., Boeskaai u. 1-3.). A **Szerződő Felek** rögzítik, miszerint a **Tulajdonos Bérleményre** vonatkozó tulajdonjoga a **143632/1992.** számú határozattal került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A **Bérbeadó** kijelenti, miszerint vagyongazdálkodója a **Bérleménynek**, így a **Bérbeadót** illetik jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok, és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával szavatol azért, hogy az előbbieken hivatkozottak szerint a **Bérleményre** vonatkozó vagyongazdálkodói joga érvényesen fennáll, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs a **Bérleményre** vonatkozólag olyan joga, amely a **Bérlőt** a **Bérlemény** zavartalan használatában akadályozza, vagy korlátozza.

1. Előzmény

A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Tulajdonos** önkormányzat a **PTB .../2017. (IV.26.)** sz. határozatával a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 3.§ (2) bekezdése, a 9.§ (1) bekezdés és e) pontja, valamint a 9.§ (2) bekezdése és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 15.§ (7) bekezdése alapján a **Budapest XV. Kerület, Arany János utca 35. szám** alatti ingatlan / volt bölcsőde / pályázaton kívüli bérbeadásáról döntött a **HABOS KAKAÓ Nonprofit Kft.** részére.

2. Szerződés tárgya

A **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlő** pedig bérbe veszi a **Bérleményt**, melyben mind a **Bérlő**, mind fenntartásában lévő intézmény (Habos Kakaó Óvoda, OM azonosító 201631, székhely:1154 Budapest, Dalnoki J. u. 1.) **az alábbi tevékenységeket végezheti**: napközbeni gyermekellátás, iskolai előkészítés-fejlesztés, lokális közösségfejlesztési tevékenység (pl. baba-mama klub, nevelési tanácsadás), művészeti

tevékenység (pl. kiállítás, gyermekfoglalkozás), sportfoglalkozás, továbbá gyermekellátással, fejlesztéssel kapcsolatos egyéb tevékenység ellátása.

3. Bérleti jogviszony időtartama, bérleti és közüzemi díjak:

A bérleti jogviszony időtartama:	határozott idő
A bérleti jogviszony kezdete:	2017. szeptember 1.
A bérleti jogviszony vége:	2022. augusztus 31.
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	a tényleges birtokba adás napja, illetve ha a Bérlemény rendeltetésszerű használatba vétele későbbi időpont, akkor az a nap, de legfeljebb a 60. nap a birtokbaadást követően.

A birtokba adás napja: a szerződés aláírását követő 15. nap, amennyiben a közjegyzői okirat **Bérbeadó** részére a jelen szerződés 29. pontja alapján átadásra került,
A **Bérlő** a birtokba adás napjától kezdheti meg a nem értéknövelő munkák kivitelezését.

Bérlő az alábbi állagmegőrző, állagjavító munkálatok fokozatos ütemben történő elvégzését vállalja:
- udvari fejlesztések (rugós játék, homokozó feltöltése, karbantartása, mászóka, szükség esetén árnyékolás)
- ha működési engedély megkívánja, akkor a gyermek WC-k számának növelése (szükség esetén cseréje), gyerekmosdók felszerelése (szükség esetén cseréje),
- használt helyiségek belső festése, szükség esetén mázolási munkák ugyanezekben a helyiségekben
- szükség esetén parketta csiszolása, lakkozása a használt helyiségekben.

Bérleti díj: 98.425,- Ft/hónap + 27 % ÁFA
A bérleti díj tartalmazza a közös költség összegét.

Szemétszállítás: Szolgáltató felé fizetendő

Áramdíj: Szolgáltató felé fizetendő

Víz- Csatorna díj: Szolgáltató felé fizetendő

Fűtés: Szolgáltató felé fizetendő

A közüzemi díjak fizetésének kezdete: A birtokba adás napjától kezdve.

A **Bérlő** a fenti összegek – esedékességkor történő – megfizetését vállalja.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. Törvény (ÁFA Tv.) szerint adó alany (ÁFA körbe tartozik), ezért a **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adó (ÁFA) mindenkor összegével növelten kerül a **Bérbeadó** részéről a **Bérlő** részére kiszámlázásra.

4.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj ez okból történő emelkedésének első időpontja: 2018. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a tárgyhónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által legkésőbb a hónap 15. napjáig kiállított számla alapján. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díjról szóló

számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is határidőben meg kell fizetnie. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó**t haladéktalanul írásban tájékoztatni, ha bérleti díjról szóló számlát határidőben nem kapta kézhez. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: **Ptk.**) meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

5.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, bérleti díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a **Bérlő** a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a **Bérlő** jelen szerződésben szereplő személyes adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

6.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére az – esetleges – első tört havi bérleti és közüzemi díjat jelen bérleti szerződés megkötését követő tárgyhavi bérleti díjjal egyidejűleg köteles megfizetni.

7.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj vagy egyéb tartozásra számolja el.

8.

A **Bérlő** a **Bérleményt** a 3. pontban meghatározott határidőben jogosult és köteles birtokba venni, a **Bérbeadó** pedig ugyanezen határidőben köteles a **Bérlőt** birtokba engedni, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges, a 29. pontban meghatározott feltételeket teljesítette.

9.

A bérlet tartama alatt **Bérbeadó** gondoskodik, az életveszélyt okozó hibák kijavításáról. **Bérlő** vállalja továbbá, hogy az általa, vagy a fenntartásában lévő intézmény által elvégzett felújítási vagy egyéb beruházási munkálatok értékének megtérítését sem a **Tulajdonostól**, sem a **Bérbeadótól** nem fogja igényelni.

10.

A **Bérlő** kijelenti, hogy a **Bérleményt** kizárólag a 2. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga, illetve a fenntartásában lévő intézmény (Habos Kakaó Óvoda, OM azonosító 201631, székhely:1154 Budapest, Dálnoki J. u. 1.) használhatja.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleménynek** **Bérlő** általi további használatba adásához, albérletbe adásához, a bérleti jog átruházásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a **Bérlemény** – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként bejelentéséhez **Bérbeadó** nem járul hozzá. A **Bérbeadó** hozzájárul, hogy a helyiséget a **Bérlő cég** telephelyeként az illetékes Cégbíróságnál bejelentse.

11.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a **Bérleményben**, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 5 munkanapon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 3. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** jogosult arra is, hogy a **Bérlemény** használatához szükséges közüzemi szolgáltatásokról szerződések a fenntartásában lévő intézmény (Habos Kakaó Óvoda, OM azonosító 201631, székhely: 1154 Budapest, Dalnoki J. u. 1.) javára és nevére kerüljenek megkötésre. A **Bérbeadó** a közüzemi szolgáltatási szerződések Habos Kakaó Óvoda nevére történő átírásához jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

12.

A **Készfizető Kezes** ezennel feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a **Bérlőnek** a **Bérbeadóval** szemben, a fenti szerződésből eredő mindenkori tartozása és annak járulécai megfizetéséért. A **Készfizető Kezes** vállalja, hogy ha **Bérlő** bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.

Ha a **Bérlő** a fenti szerződés szerinti tartozást – bármely ok miatt részben vagy egészben – annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, a **Bérbeadó** a **Készfizető Kezest** a tartozás megfizetésére felszólítja. A **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a **Bérbeadó** jogosult a fenti szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a **Készfizető Kezestől** követelni anélkül, hogy azokat először a **Bérlőtől** kísérelné meg behajtani. A **Készfizető Kezes** tudomásul veszi, hogy a jelen Készfizető kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a **Bérlőnek** a fenti szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.

A **Készfizető Kezes** helytállási kötelezettsége az aláírással lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a **Bérlő** a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tett.

A **Készfizető Kezes** kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helytállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.

Az itt nem szabályozott kérdésekre a **Ptk**-nak a készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

13.

A **Bérlő** köteles a **Bérleményt** és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakban, – ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakban – mind kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben és területeken a saját, vagy a **Bérlemény** használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák – szakember igénybevételevel történő – kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. A **Bérlő** kötelezettséget vállal a **Bérlemény** saját költségén történő tisztán és rendezetten tartására.

Bérlő köteles az állagmegóvás érdekében a **Bérleményen** belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A **Bérlemény** burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkákat a **Bérlő** a **Bérbeadó** egyetértésével elvégezheti. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

A **Bérlő** a **Bérleményben** a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalma vagy munkáját zavarja.

A **Bérlő** a **Bérleményben** kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati mód változtatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

Bérbeadó, illetve az által megbízott személyek előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a bérlemény rendeltetésszerű, szerződésszerű használatát ellenőrizni, és a **Bérlő** jelenlétében a **Bérleménybe** e célból belépni.

A **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a **Bérlemény** használati mód megváltoztatásához a **Bérbeadó** beleegyező nyilatkozata szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérleményt** nem használja a 2. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

A **Bérlő** a szerződés megkötését követően legkésőbb május és november hónapok utolsó napjáig köteles bemutatni a **Bérbeadónak** a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozás.

14.

A **Bérlő** a saját tulajdonában álló, a **Bérleményben** levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni (ingóságra vonatkozó vagyont biztosítás, illetve felelősségbiztosítás).

15.

A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a./ a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b./ az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c./ a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz (járda, terület, stb.) takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiséghez tartozó homlokzat, valamint biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, valamint a jelen szerződés 14. pont második bekezdésében foglaltak szerinti állagmegóvás érdekében felmerülő karbantartási és javítási munkákról
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§- 8.§ -aiban foglaltakról,
- i./ a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.
- j./ a **Bérlő** a bérleti szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles a cégnyilvántartásból törölni a telephelyként bejelentett **Bérleményt** és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

16.

A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is.

Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** üzleti profiljához igazodó speciális beruházási igényeinek költségeit a **Bérlő** saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult a szerződés megszűnésekor a **Bérlemény** állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére akkor köteles, ha ahhoz a beruházás megkezdése előtt hozzájárult és abban, illetve a felek írásban megállapodtak. A **Bérlő** ilyen címen bérleti díjba történő beszámításra csak akkor jogosult, ha a **Bérbeadó** ehhez előzőleg hozzájárult.

17.

A **Bérlő** a **Bérlemény** homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémáját, reklámját a **Bérbeadó** által engedélyezett helyen és kivitelben helyezheti el, a **Bérbeadóval** külön szerződésben történő megállapodás alapján. A **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti. Az elhelyezéshez szükséges

engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség, valamint társasház esetén a társasház engedélyének beszerzése és ennek esetleges költsége a **Bérlőt** terheli.

18.

Bérlő a székhelyében, a telephelyében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a változást követően **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A felek rögzítik, amennyiben a **bármelyik fél** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **másik félnek** nem jelenti be, úgy a fél által az utolsó ismert címre küldött leveleket a másik fél által szabályszerűen megküldötteknek kell tekinteni.

A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át /az „nem kereste”, „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jellel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

19.

A **Szerződő Felek bármelyike** a tudomásra jutástól számított **8 napon belül** köteles a másik félnek bejelenteni, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

20.

A bérleti jogviszony a 3. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak a **Bérbeadó** jóváhagyásával, egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

21.

A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult hat havi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére városrendezés okából van szükség, és emiatt a bérleti jogviszony fenntartása nem lehetséges.

22.

A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

23.

A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt, ha a **Bérlő**

- a./ A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységet,
- b./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, albérletbe adja, bérleti jogát átruházza, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- c./ A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.
- d./ 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.
- e./ A **Bérleményt** és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.

- e./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a **Bérleményen** belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- f./ A **Bérleményben** a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- g./ A **Bérlő**, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** fel-szólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- h./ A **Bérleményt** legalább 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- i./ A bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapok utolsó napjáig a **Bérbeadónak** (Vagyongazdálkodó) a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre fennáll-e tartozása, nem mutatja be.
- j./ Nem köt biztosítást a **Bérleményben** levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károkra, és ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül sem pótolja.
- k./ Az épület homlokzatán a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása vagy más személy vagy hatóság engedélye, hozzájárulása nélkül helyez el 1 nm-nél nagyobb méretű emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- l./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változást követően 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- m./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, illetve ezek végzésében a **Bérbeadót** akadályozza.
- n./ Csőd-felszámolási vagy kényszertörlési eljárás alá kerül, vagy végelszámolását határozza el.
- o./ A **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeire közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot három eredeti példányban határidőre nem adja át a **Bérbeadó** részére.
- p./ A szerződésben vagy jogszabályban foglalt lényeges kötelezettségét megszegi.

24.

A bérleti jogviszony egyébekben a jelen szerződésben hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

25.

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a **Bérleményt** kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő felek** az átadott **Bérleményről** állapotfelmérést és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a **Bérleményt**, a **Bérbeadó** jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget felnyissa, az ingóságokat a bérlő költségére elszállítsa és a **Bérleményt** birtokba vegye. A **Bérbeadó** az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bér és járulékaik erejéig.

26.

Ha a **Bérlemény** korábban a **Bérlő** telephelyként a nyilvántartó hatóságnál bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a **Bérlő** köteles azt töröltetni.

27.

A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

28.

Bérlő és készfizető kezes köteles a **Bérbeadó** által megszabott tartalommal a jelen szerződésben foglalt (fizetési, kiköltözési és egyéb) kötelezettségeire közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tenni és a közjegyzői okirat hiteles kiadmányát három eredeti példányban – legkésőbb a szerződés aláírását követő 5 napon belül – **Bérbeadó** részére átadni.

A közjegyzői okirat elkészítésének költségei a **Bérlőt** terhelik. **Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó mindaddig nem köteles a Bérleményt a Bérlő részére birtokba adni, amíg közjegyzői okirat hiteles kiadmányát három eredeti példányban kézhez nem vette.**

29.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a **Ptk.**, valamint a Helyiségrendelet, valamint egyéb hatályos jogszabályok mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

30.

Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a felek jogvitájukra a bérlemény székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

31.

A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor-fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

32

Jelen bérleti szerződés 2017. szeptember 1. napjával lép hatályba.

33.

A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

34.

A jelen szerződés kilenc (8) számozott oldalból áll és 3 (három) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2017. május napján

.....
Bérbeadó
Palota Holding Zrt.
Képviseli:
Földi Tamás vezérigazgató

.....
Bérlő
HABOS KAKAÓ Nonprofit Kft.
Képviseli:
Billingné Katona Dóra
ügyvezető

.....
Billingné Katona Dóra
készfizető kezes