

Helyiségbérleti szerződés

amely szerződés létrejött egyrészről a **Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zrt.** (székhely: 1156 Budapest, Száraznád 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 az

- **Szofronov Vladimir magánszemély**
Születési hely, idő: Szovjetunió, Moszkva, 1955.05.28.
Lakhely: 1158 Budapest, Apolló u. 2/B. 4.
Levelezési címe: 1158 Budapest, Apolló u. 2/B. 4.
Lakcímet igazoló hatósági igazolvány száma: 894471 LC
Állandó tartózkodási kártya száma: AK- 104242
Anyja neve: Kursakova Kapitalina Petrovna
Adóazonosító jel: 8322886160
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

4
06 20 518 8777

(Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és időben, a következő feltételekkel:

Szerződő Felek rögzítik, hogy a helyiség **Tulajdonosa a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata** (1153 Bp., Bocskai u. 1-3), vagyongazdálkodója a **Bérbeadó**, így a **Bérbeadó**t illetik jelen bérleti szerződésből eredő Bérbeadói jogok, és terhelik a Bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozólag olyan joga, amely a **Bérlőt** zavartalan használatában akadályozza, vagy korlátozza.

1. Előzmény

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** bérbevételi igényt nyújtott be a **Budapest XV. Órjárt utca 13. szám alatt elhelyezkedő 49 m²-es földszinti volt műhelyre** határozott időtartamra szóló bérletére, raktározás céljából.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a 25/2015. (VI.1.) számú önkormányzati rendelet 9.§ (1) bekezdés d) pontja alapján a **Bérbeadó** a helyiséget legfeljebb hat hónap időtartamú, alkalmi jellegű hasznosításra, pályázaton kívül adhatja bérbe.

2. Szerződés tárgya

Bérbeadó bérbe adja, a **Bérlő** pedig bérbe veszi a Budapest, XV. kerület 82362/0/A/6 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest, XV. Órjárt utca 13. szám alatt elhelyezkedő földszinti 49 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló **volt műhelyet** (továbbiakban: Bérlemény) raktározás céljából.

3. Bérleti jogviszony időtartama, bérleti és közüzemi díjak

A bérleti jogviszony kezdete:

2016. március 1.

A bérleti jogviszony vége:	2016. augusztus 31.
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja:	a birtokba adás napja
<u>Bérleti díj:</u>	25.000,- Ft + 27% ÁFA/hó,
Szemétszállítás:	Szolgáltató felé fizetendő
Áramdíj:	Szolgáltató felé fizetendő
Fűtés:	Szolgáltató felé fizetendő
A közüzemi díjak fizetésének kezdete:	birtokba adás napja

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

Bérlő tudomásul veszi, hogy az **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) mindenkorai összegével növelten kerül a **Bérbeadó** részéről a **Bérlő** részére kiszámlázásra.

4.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által kiállított számla alapján. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleti díj számlát valamilyen okból nem kapja meg, a havi bérleti díj összegét ebben az esetben is meg kell fizetnie. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** jogosult a Polgári Törvénykönyvben meghatározott késedelmi kamatot felszámítani.

5.

A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi 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, tartozásra számolja el.

8.

A **Bérlő** a bérleményt az átadás – átvételi eljárás napjától veszi birtokba, amennyiben a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **szerződő felek** az átadás-átvételtől tételes leltárt vesznek fel, amelyben feltüntetik a bérlemény, valamint a berendezési tárgyak állapotát.

9. A bérlemény használata

A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő**, ezen munkálatok elvégzését a **Bérbeadóval** történt megállapodás alapján átvállalhatja.



A **Bérlő** kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag a 1. pontban megjelölt tevékenységének végzése céljából veszi igénybe, és kizárólag saját maga használhatja.

A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Bérleménynek **Bérlő** általi további használatba adásához, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való használatához, a helyiség – a **Bérlő** vagy más cég székhelyként v. telephelyként bejelentéséhez **Bérbeadó** nem járul hozzá.

A **Bérlő** vállalja, hogy a jelen szerződés megkötését követő 15 napon belül megköti – amennyiben erre még nem került sor – valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával, illetve ennek hiányában az első számlalevél bemutatásával igazolja.

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 15 napon 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.

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 a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

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 költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a felek külön megállapodásban eltérhetnek.

Bérlő a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő** nem tanúsíthat olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a bérbeadó nyugalmát vagy munkáját zavarja.

Bérlő felelőssége a bérleménybe általa bevitt ingóságokra belátása szerint biztosítást kötni. **Bérbeadó** nem felel a **Bérlő** által a bérleményben tartott ingóságokért.

10. 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 takarításáról,
- d./ az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e./ a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f./ a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
- g./ működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint

h./ a 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlés rendeletének 3.§.- ában foglaltakról

i./ a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, minden hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez.

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 hatósági engedélyek beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

A **Bérlő** értéknövelő beruházásait jogosult – a **Bérbeadóval** ezekre történő megegyezés hiányában pedig köteles - 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.

10. Óvadék

A **Bérlő** a helyiség bérbevételével kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítésének biztosítékaként a szerződéskötést megelőzően köteles háromhavi nettó bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni, melynek összege **75.000,- Ft (azaz: hetvenötezer forint)**.

A **Bérbeadó** az óvadékot a bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a bérleti díjra, a közüzemi díjra és a kártalanításra, valamint ezek kamataira szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre - a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül - kiegészíteni.

A befizetett óvadék összeg nem kamatozik és a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka, és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**.

11. A bérleti szerződés megszűnése

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

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

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

- a./ A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- b./ 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.
- c./ A bérleti szerződés megkötését követő 15 napon 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 az előbbi

2016.02.22

Handwritten signature and initials.

- határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja, továbbá amennyiben meghíúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- 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 befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- f./ A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a **Bérbeadónak**.
- g./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- h./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- i./ Bérelő a bérleményt úgy használja, olyan magatartást tanúsít, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, vagy a **Bérbeadót** a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- j./ Az épület homlokzatán a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- k./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadót** terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- l./ A jelen szerződésben vagy jogszabályban foglalt egyéb esetben.

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

A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérelő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkor felszereltséggel, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. A **Szerződő Felek** az átadott bérleményről állapotfelvevő és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérelő** 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.

A **Bérelő** 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.

12. Záró rendelkezések

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” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

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

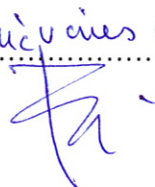
A **Szerződő Felek** kijelentik, és kötelezik magukat arra, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei igazolják, amelynek elfogadására a Felek jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

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

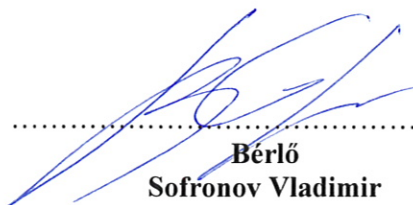
A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha az óvadék a **Bérbeadó** bankszámlájára beérkezett.

A jelen szerződés négy (4) 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, 2016. *úgyves 01.*



.....
Bérbeadó
Palota Holding Zrt.
Képviselet: Földi Tamás



.....
Bérlő
Sofronov Vladimir
magánszemély

