

ELŐTERJESZTÉS

a Bábélék Kft-vel történő hosszútávú bérleti szerződéskötésről

Tisztelt Képviselő-testület!



A BÁBELÉK Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1158 Bp., Pestújhelyi út 65., adószám: 13153641-2-42, képviseli: Bábél Istvánné ügyvezető) kérelmet nyújtott be önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiség hosszú távú, öt éven túli bérbevétel tárgyában.

A BÁBELÉK Kft. (a továbbiakban: bérlő), 2009. december 01. napjától bérl a Pestújhelyi út 65. szám alatti 370 m² területű üzlethelyiséget, melyre vonatkozóan határozatlan időtartamú bérleti szerződéssel rendelkezik. 2020. július 30. napjától 5 éves időtartammal a már bérelt helyiség közvetlen szomszédságában lévő 110 m² területű helyiséget is bérbe vette az önkormányzat vagyongazdalkodási szervezetétől a Palota-Holding ZRt-től.

Az eltelt egy év alatt biztossá vált, hogy a bérlőnek hosszú távon szüksége lesz a bérleményekre, hiszen a pandémia sem sodorta nehéz helyzetbe a Kft-t, ezért a bérlő azzal a kéréssel fordult a XV. kerületi Önkormányzathoz, hogy adja hozzájárulását a 110 m² területű helyiségre vonatkozó bérleti szerződés módosításához, 5 éves időtartamról határozatlan időtartamra. A Kft. a bérelt helyiséget éttermi és házhozzállítási szolgáltatások nyújtására használja, melyhez elengedhetlenné vált a Pestújhelyi út 65. szám alatti két helyiség együttes használata mellett azok együtt kezelése is.

A BÁBELÉK Kft. szerződés szerint megállapított havi bérleti díja a 110 m² területű bérleményre vonatkozóan nettó 120.000,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 152.400,- Ft.

Tekintettel arra, hogy a Bérlőnek fizetési elmaradása nem volt, és a lakosság számára fontos szolgáltatást biztosít, célszerű, hogy az Önkormányzat a Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 65. szám alatti helyiséget, a hozzá kapcsolódó helyiséghez hasonlóan határozatlan időre biztosítsa a Bábélék Kft. részére.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdalkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 14. § (1) bekezdés a) pontja szerint az önkormányzat vagyongazdalkodó szerve az önkormányzat vagyonával való gazdálkodásra, a vagyon hasznosítására létrehozott, 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társaság.

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan bérbeadásának feltételeit a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A Rendelet 3. § (1) bekezdése szerint a helyiségek feletti bérbeadói jogokat a helyiségekre vonatkozó vagyonkezelési szerződés alapján a PALOTA-HOLDING Zrt. gyakorolja.

A Rendelet 10. § (1) bekezdése szerint „A helyiséget határozott vagy határozatlan időtartamra lehet bérbe adni. [...]” A Rendelet 10. § (1a) bekezdése rögzíti, hogy „Az öt éven túli bérbeadásról a Képviselő-testület dönt. [...]”.

A fentiekben leírtak alapján javaslom a Bábelék Kft. tárgyi helyiségre vonatkozó határozott idejű bérleti szerződését 2021. december 1. napjától határozatlan idejűre módosítani.

Budapest, 2021. október „11”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: Bábelék Kft. kérelme
2. számú melléklet: Bábelék Kft. határozatlan idejű szerződése
3. számú melléklet: Bábelék Kft. 5 évre szóló bérleti szerződése

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység:

Jegyzői Iroda

2021. október 7.

Aláírás:.....


3. Bizottságok:

Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közigazdasági Főosztály

2021. október 7.

Aláírás:.....


5. Jegyzői láttamozás:

2021. október 11.

Aláírás:.....


6. Meghívandók:

PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a BÁBELÉK Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1158 Bp., Pestújhelyi út 65., adószám: 13153641-2-42, képviseli: Bábel Istvánné ügyvezető) gazdasági társasággal, a 82492/1 hrsz-ú, természetben a Budapest XV. kerület, Pestújhelyi út 65. szám alatti, 110 m² területű nem lakáscélú, 1/1 önkormányzati tulajdonú helyiség bérbevételére, 2020. július 29-én 5 év határozott időtartamra kötött szerződést, 2021. december 1. napjától kezdődően – egyéb feltételek változatlanul hagyása mellett - határozatlan időtartamra módosítja.

Felkéri a PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgatóját, hogy gondoskodjék a bérleti szerződés megkötéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2021. október 28. (döntésre)

2021. november 30. (szerződéskötésre)

Jogszabályi hivatkozások:

- az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdés;
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet 9. § (1) bekezdés e) pont; 10. § (1) és (1a) bekezdése.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselői Csoportnak
leadva:
2021 OKT 07.
Átvette:.....

.....
felülvizsgálatra érkezett:.....

2021 OKT 07.
.....hó-n

.....

Tisztelt Kovács Lajos úr!

Alulírott Bábel Istvánné (Leánykori név:

), Szül.hely, idő: .)

a BÁBELÉK Kft 1158.Budapest, Pestújhelyi út 65.szám alatti BÁBELÉK étterem ügyvezetője, az alábbi kérelemmel fordulok önökhöz.


Cégünk a BÉBELÉK Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft 2009.12.01.-napjától határozatlan bérleti idővel bérlő a Pestújhelyi út 65.szám alatti 370nm-es üzlethelyiséget a Palota Holding Zrt-től, amelyhez 2020.07.30. napjától 5 éves bérleti időtartammal hozzácsatolásra került egy 110 nm-es üzlethelyiség is.

Amennyiben lehetséges szeretnénk a hozzácsatolt 110 nm-es üzlethelyiség bérleti idejét határozatlanra módosítani, ezáltal a két bérleti szerződést összevonva kezelni.

Kelt: Budapest, 2021.09.28.

Köszönettel:

"BÁBELÉK" VEND. KER. SZOLG. KFT
1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.
Adószám: 13153841-2-42
Tel.: 415-1111


.....

Bérlő

BÁBELÉK Kft.

Képviseli: Bábel Istvánné ügyvezető

Helyiségbérleti szerződés

amely egyrészről a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. , adószáma: 15515005-2-42), mint a bérlemény tulajdonosa (a továbbiakban: **Tulajdonos**) és bérbeadó nevében eljáró

- **Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.**
székhely: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.
cégjegyzékszám: 01-10-041768
képviseli: Pálfi Istvánné gazdasági igazgató és
Ambrus János műszaki igazgató
bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346
adószám: 10706996-2-42

továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről

- **"BÁBELÉK" Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Kft.**
cég rövidített megnevezése: "BÁBELÉK" Kft.
székhelye: 1158 Budapest, Pestújhelyi u. 65.
képviseli: Bábel Istvánné (1131 Bp. Násznagy u. 16.)
Cégjegyzékszám: Cg. 01 09 721319
bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt.
11706016-20773478
adószám: 13153641-2-42

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

(Bérbeadó és Bérlő együtt: **Szerződő felek**) között jött létre, alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

1.

A **Bérlő** az ingatlant a **Tulajdonos** Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzata 83623/3/2009. számú, bérbeadói nyilatkozata és a 2009.09.11. napján megkötött bérleti szerződés alapján használta. A bérlő 2011.-ben kérelemmel fordult a Városgazdálkodási Irodához, melyben kérte a bérleti díj csökkentését.

A Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a bérleti díj csökkentését kérelmezte, ezért a **Bérbeadó** – a **Tulajdonos** a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága, a lakásáról és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló **26/2003. (VI.30.) sz. önkormányzati rendelet 3. § (4) bek. 48 § (5) bek.** alapján hozott **542/2011 (X.5.)** számú határozatával, és a **105077/2011.** számú, **2011. október 18-án** kelt Tulajdonosi nyilatkozata alapján mérsékli 1. pontban meghatározott ingatlant bérleti díját.

Ennek értelmében a **Bérbeadó** – a **105077/2011.** számú, **2011. október 18.** napján kelt Tulajdonosi nyilatkozat alapján – bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló:

Budapest **82492/1.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a
Budapest XV. Pestújhelyi u. 65. szám alatt megtalálható
125 m² alapterületű, vendégtér megnevezésű,
245 m² alapterületű, raktár előtér, mosdó megnevezésű,
270 m² alapterületű, egyéb hely (udvar) megnevezésű
Bérleményeket (a továbbiakban együtt: bérlemény)

a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet alapján, Vendéglátó, büfé, falatozó tevékenység végzése céljára.

2.

A szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonost** illetik a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok ezen belül a bérleti és a bérbeadónak fizetendő közmű díj és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében a **Tulajdonos** megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére Bíróságok és hatóságok előtt a Tulajdonos jogosult.

3.

A hivatkozott rendelet szerint a bérlemény övezeti besorolása: **Kiemelt II.**

A bérleti jogviszony kezdete: 2009. december 1-től

A bérleti jogviszony időtartama: határozatlan

Bérleti díj változás: 2011. augusztus 1.

Bérleti díj:

- 125 m ² üzlet és 191 m ² raktár:	125.000,- Ft/hó
- 245 m ² raktár, előtér, mosdó	73.500,- Ft/hó
- 270 m ² egyéb (udvar)	24.300,- Ft/hó
Mindösszesen:	222.800,- Ft/hó

azaz: Kétszázhuszonekettőezer- nyolcszáz forint/hó

A bérleti díj fizetésének kezdete: folyamatos

Víz-csat. díja: (változó) Fővárosi Vízművek Zrt. felé fizetendő

Szemétszáll. díja: (változó) Föv. Közterület-fenntartó Zrt. felé fizetendő

Áramdíj: (változó) ELMŰ Nyrt. felé fizetendő

Fűtés díja: (változó) Fővárosi Gázművek Zrt. felé fizetendő

A **Bérlő** a fenti összegek – esedékességkor történő - fizetését vállalja.

4.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2012. január hónap. A január havi emelés összegét minden évben a február havi fizetési kötelezettséggel együtt kell a **Bérlőnek** megfizetnie. A bérleti díj áfá-t nem tartalmaz.

5.

A **Bérlő** a havi bérleti díjat köteles a hónap 20. napjáig megfizetni, a **Bérbeadó** által – a Tulajdonos nevében - 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.

6.

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.

7.

A **Szerződő felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** részére folyamatosan fizeti a bérleti díját mivel birtokon belül van.

8.

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.

9.

A **Bérlő** a bérleményt birtokában tartja, ezért birtokba adásra nincs szükség.

10.

A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személyek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza.

11.

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.

12.

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 a **Tulajdonos** – határozattal hozott - előzetes írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződés módosítás) szükséges. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Tulajdonos** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el.

13.

A **Bérlő** vállalja, hogy - amennyiben még nem kötötte meg - a jelen szerződés megkötését követő 8 napon belül megkötí valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződést (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Díjbeszedő Zrt-vel, az ELMŰ Nyrt-vel, a és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával 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 8 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.

14.

A **Bérlő** az óvadék befizetési kötelezettségének 2009-ben eleget tett.

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 összege 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**.

15.

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

A **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.

A **Bérlő** a bérleményben a többi bérlő, a szomszédok, valamint a **Bérbeadó** nyugalmát 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 nyugalmát 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.

Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati mód megváltoztatásához a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzata (tulajdonos) és a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt nem használja a 1. pontban meghatározott célra, (minimum 6 hónapig egyáltalán nem, illetve nem rendeltetésszerűen) a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani.

16.

A bérlő tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károokra a **Bérlő** köteles biztosítást kötni.

17.

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

18.

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.

19.

A **Bérlő** az épület homlokzatán 1 nm-nél nagyobb emblémját, reklámját a **Tulajdonos** - előzetes hozzájárulása esetén - 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 a **Bérlőt** terheli.

20.

Bérlő a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírósági változásjelentési kérelem benyújtását követő 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 **Bérlő** a székhelyében és levelezési címében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be, a **Bérbeadó** által az utolsó ismert címre küldött leveleket a **Bérlő** által kézhez vettnek 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” jelzéssel érkezett vissza/ az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. /ötödik/ napon kell kézbesítettnek tekinteni.

21.

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

22.

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.

23.

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

24.

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, 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 bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 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 határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e./ 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.
- f./ A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g./ 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.
- h./ A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i./ A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést.
- j./ A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k./ A bérleményt legalább 6 hónapig egyáltalán nem, ill. nem rendeltetésszerűen használja.
- l./ Nem köt biztosítást a bérleményben levő vagyontárgyaira, valamint a tevékenységéből eredő károokra, ezt a **Bérbeadó** felhívása ellenére 8 napon belül nem pótolja.
- m./ Az épület homlokzatán az Önkormányzat, mint tulajdonos előzetes hozzájárulása nélkül helyez el emblémát, reklámot, és azt a **Bérbeadó** felszólítása ellenére, a felszólításban meghatározott időpontig nem távolítja el.
- n./ A székhelyében vagy képviselőjében bekövetkezett változást a változásjelentési kérelem cégbírósághoz történő benyújtását követő 15 napon belül nem jelenti be a **Bérbeadónak**
- o./ Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.

25.

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

26.

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 állapotfelvételt és helységleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül ingóságától 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 járulékos erejéig.

27.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül a bérlő köteles azt töröltetni.

28.

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.

29.

A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint a többször módosított 26/2003. (VI. 30.) sz. Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

30.

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.

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.

A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette.

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.

Jelen szerződés hét (7) számozott oldalból áll és 6 (hat) eredeti példányban készült. A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

[Handwritten signature]
PALOTA HOLDING Zrt.
 1156 Budapest, Szücs nád u. 4-6.
 INGATLANKEZELÉSI CSOPORT
 2

Kelt: Budapest, 2011. 11. 10.

[Handwritten signature: Ambrus János]

 Bérbeadó képviselője

Ambrus János
 műszaki igazgató

[Handwritten signature: Pálfi Istvánné]

 Bérbeadó képviselője

[Handwritten signature]

 BÉRELŐ

BÁBELÉK KFT
 1158 Bp., Pestújhelyi út 65.
 Adószám: 13153641-2-42
 Tel./Fax: 415-1111



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött a **PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.** (székhelye és levelezési címe: 1156 Budapest, Száraznád u. 4-6; cégjegyzékszám: 01-10-041768; adószáma: 10706996-2-42; képviseli: Bokor István Béla vezérigazgató; bankszámlaszám: OTP 11715007-20409346, e-mail címe: info@palotah.hu, telefonszáma: 06-1-414-71-00), mint bérbeadó (továbbiakban: „**Bérbeadó**”) és

név:	' BÁBELÉK ' Kft.
székhelye:	1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.
levelezési címe:	1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.
cégjegyzék száma:	01-09-721319
adószáma:	13153641-2-42
bankszámlaszám:	11706016-20814977
születési neve, helye, ideje:	
anyja neve:	
képviselőként eljár:	Bábel Istvánné
e-mail címe:	
telefonszáma:	

mint bérlő (továbbiakban: „**Bérlő**”) valamint

név:	Bábel Istvánné
születési neve, helye, ideje:	
lakcíme:	
adóazonosító jele:	
személyi igazolvány száma:	
anyja neve:	

mint készfizető kezes (továbbiakban: „**Készfizető Kezes**”) (Bérbeadó, Bérlő és Készfizető Kezes a továbbiakban: „**Szerződő felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat (székhelye: 1153 Budapest, Bocskai utca 1-3; továbbiakban: „**Önkormányzat**”) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi az alábbi ingatlan (továbbiakban: „**Bérlemény**”):

címe:	1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.
helyrajzi száma:	Budapest, XV. kerület 82492/1
alapterülete:	110 m²
megnevezése:	üzlethelyiség

Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény az épületek energetikai tanúsítványáról szóló 176/2008 (VI.30.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik, erre tekintettel a Bérbeadó átadta a Bérlő részére a Bérlemény Hiteles Energetikai Tanúsítványának másolatát, melynek

Száma:	HET-	Kelte:	
---------------	------	---------------	--

2. **Előzmények:** A Bérbeadó által a Bérlemény bérbeadására **2020. június 24.** napján kiírt nyilvános pályázat során **2020. július 9.** napján a Bérlő elnyerte a helyiség bérbevitelének jogát.
3. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény feletti bérbeadási jogokat a vonatkozó önkormányzati rendelet, illetve az Önkormányzattal kötött vagyonkezelési szerződés felhatalmazása alapján gyakorolja.
4. Bérbeadó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozólag olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlemény zavartalan használatában akadályozná, vagy korlátozná.
5. Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a Bérleményt megtekintette, szakértőjével megvizsgáltatta, a társasház alapító okiratát és házirendjét elolvasta, értelmezte, így a Bérlemény jogi és fizikai állapotát teljes körűen megismerte.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonekezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

II. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS FIZETÉSI FELTÉTELEI

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérelő pedig bérbe veszi a Bérleményt az alábbi feltételekkel:

Végezni kívánt tevékenység:	Vendéglátás
Bérlet határozott időtartama:	5 (öt) év
Havi bérleti díj:	120.000,- (Százhuszezer) forint + ÁFA
Befizetett ajánlati biztosíték:	457.200,- (Négyszázötvenhétezer-kettőszáz) forint
Óvadék összege:	457.200,- (Négyszázötvenhétezer-kettőszáz) forint
Fizetendő ajánlattételi díj és óvadék különbözete:	0,- (Nulla) forint
Fizetendő közös költség összege:	Nincs

2. A bérlet és a bérleti díj fizetésének kezdete a Bérlemény Bérelő részére történő birtokbaadás napja.
3. Bérelő a bérleti díjat a Bérbeadó által kiállított számla alapján minden **tárgyhónap 25.** napjáig köteles a Bérbeadó jelen szerződésben rögzített bankszámlájára történő átutalással vagy a Bérbeadó pénztárába történő befizetéssel megfizetni. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen pontban meghatározott határidőben történő bérleti díjfizetési kötelezettsége abban az esetben is fennáll, amennyiben a bérleti díjról kiállított számlát bármely okból nem kapja meg, melyről Bérbeadót haladéktalanul köteles írásban értesíteni.
4. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény rendelkezései szerinti ÁFA körbe tartozó adóalany, ezért a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj az általános forgalmi adó mindenkor összegével növelten kerül a Bérbeadó részéről a Bérelő részére kiszámlázásra.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj minden naptári évfordulóval a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj ez okból történő emelkedésének első időpontja **2021. január 1.**
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjon felül a Bérleménnyel kapcsolatos **rezsiköltségeknek** esedékességükkor történő megfizetése a Bérelő kötelessége, a Bérlemény birtokbavételétől kezdődően addig, amíg a bérleményt a birtokában tartja.
7. Bérelő az alábbi rezsiköltségeket **közvetlenül a szolgáltatók/egyéb jogosultak felé kötelesek teljesíteni:**
- **szemétszállítás díja;**
 - **villany;**
 - **gáz**
 - **víz- és csatornadíj;**
8. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó napi késedelmi kamatot számíthat fel az éves jegybanki alapkamat + nyolc százaléknak megfelelően a ki nem egyenlített bérleti díj vagy rezsiköltségek után a késedelem időtartamára.
9. A bérleti díj és a rezsiköltségek fizetése késedelmesnek tekintendő, amennyiben a Bérbeadó vagy az arra jogosult szolgáltató/egyéb jogosult nem kapta azt meg az esedékessége időpontjáig. A fizetések levonások nélkül teljesítendő a jelen szerződésben rögzítettek szerint.
10. Bérelő - *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - nem ellentételezheti semmilyen összegű követelését a bérleti díjjal, vagy a rezsiköltséggel szemben. Abban az esetben, ha a Bérbeadó hibáján kívül, a helyi viszonyok következtében ideiglenes üzemzavar áll be a fűtési rendszerben, illetve a gáz-, víz-, villany- vagy egyéb közmű-szolgáltatásban, a Bérelő nem jogosult arra, hogy ebből eredő bármely igényeit a Bérbeadóval szemben érvényesítse, vagy bérleti díjat tartson vissza. A Bérbeadónak azonban haladéktalanul meg kell tennie a szükséges intézkedéseket a felelősségi körébe tartozó ellátási hibák helyreállításának érdekében.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

11. Bérlo tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj vagy bármely egyéb jogcímen a Bérbeadónak követelése keletkezik, úgy a Bérbeadónak befizetett összeget a Bérbeadó előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a legrégebbi bérleti díj és az egyéb tartozásokra számolja el. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyból keletkező és mindenkor fennálló bérleti díj, rezsiköltség, illetve egyéb tartozás mértékének hiteles igazolásaként a Bérbeadó nyilvántartásait feltétel nélkül elfogadják.

III. BIRTOKBAADÁS ÉS HASZNÁLAT

A Bérlemény birtokbaadásának várható időpontja:	2020. július 31.
A Bérlo tevékenység megkezdésének időpontja:	Birtokbaadástól számított 30 napon belül.

1. A Bérlo és a Készfizető Kezes a jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy saját költségére a bérleti szerződést közjegyzői okiratba foglaltatja, vagy a jelen bérleti szerződésben vállalt valamennyi fizetési-, kiköltözési- és egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó **közjegyzői okiratba** foglalt, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot tesz, mely közjegyzői okirat hiteles kiadmányát két eredeti példányban - **a jelen szerződés aláírásától számított tizenöt munkanapon belül** - a Bérbeadó részére átadja.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó jogosult megtagadni a Bérlemény birtokbaadását**, és ezzel egyidejűleg a bérleti szerződést a Bérlo részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani:
 - amennyiben a Bérlo vagy a Készfizető Kezes elmulasztja a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásait magába foglaló közjegyzői okirat határidőben történő átadását;
 - vagy amennyiben az igénybevételi díj, illetve az óvadék teljes összege a Bérbeadó részére nem kerül határidőben megfizetésre.
3. Szerződő felek a birtokbaadásáról tételes **átadás-átvételi jegyzőkönyvet** vesznek fel, amelyben feltüntetik a **Bérlemény**, valamint a berendezési tárgyak állapotát. Szerződő felek rögzítik, hogy az átadás-átvételi eljárás során a jegyzőkönyvhöz mellékelik a **Bérleményről** a Bérbeadó által készített fényképfelvételeket, amely tanúsítja a Bérlemény szerződéskötés kori állapotát. Bérlo a Bérlemény állapotának igazolásául a fényképfelvételeket kifejezetten elfogadja.
4. A Bérlo a jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján - **a birtokbavételt követően öt munkanapon belül** - saját nevében megkötí valamennyi, a bérlemény használatához a Bérbeadó szerint szükséges **szolgáltatási szerződéseket** (Díjbeszedő Zrt; ELMŰ Nyrt; Nemzeti Közművek Zrt.), melynek megtörténtét a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja a Bérbeadó felé. Ennek elmulasztása esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Bérlo részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.
5. Szerződő felek a jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a **FÓTÁV Zrt.** felé megállapodást és együttes kérelmet írnak alá, amelyet a Bérlo a szolgáltatási szerződés megkötésekor köteles a szolgáltatónak átadni. A megállapodás és együttes kérelem a jelen bérleti szerződés mellékletét képezi.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérbeadó a jelen bérleti jogviszony fennállása alatt közmü mérőórát kíván felszereltetni a Bérleményben, azt Bérlo tűrni köteles. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőóra felszerelését követő **öt munkanapon belül** a saját nevében a szolgáltatási szerződést megkötí és ennek tényét a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével a Bérbeadó felé igazolja.
7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés időtartamára telefonvonalat, internetet, TV hálózat elérhetőségét a Bérlo szükség esetén biztosítja maga részére, melynek esetleges kiépítési költségeit és szolgáltatási díjait közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg és a Bérbeadóra nem terhelheti át.
8. Bérlo a Bérleményt kizárólag a jelen szerződésben megjelölt tevékenységének végzése céljából veheti igénybe, és kizárólag saját maga használhatja. A megjelölt tevékenység módosításához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
9. Bérbeadó nem járul hozzá a Bérlemény Bérlo általi további használatba-, albérlésbe adásához, a bérleti jog átruházásához-, elcseréléséhez, valamint jelen szerződésben foglalt tevékenységtől eltérő célra való

Bali



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

használatához, mely rendelkezés megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést a Bérlo részéről történő szerződésszegés okán azonnali hatállyal felmondani.

10. A Bérlemény őrzése kizárólag a Bérlo kötelessége. Bérbeadó a Bérlo bérleménybe bevitt tulajdonának épségéért és megőrzéséért felelősséget nem vállal.
11. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményben lévő vagyontárgyaira, árukészletére a tevékenységéből eredő károokra a Bérbeadó nem vállal és nem tartozik felelőséggel.
12. Bérlo a Bérlemény birtoklása alatt:
 - köteles a Bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni;
 - köteles gondoskodni a Bérleményben és berendezési tárgyaiban (ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyokban), mind a 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;
 - köteles betartani a társasház működésével kapcsolatos minden szabályt és rendelkezést;
 - köteles biztosítani a Bérbeadó vagy meghatalmazottja részére a Bérlemény ellenőrzése érdekében a bejutást;
 - nem veszélyeztetheti a Bérleményt és környezetét;
 - vonatkozik rá a főváros köztisztaságáról szóló 48/1994. (VIII.1.) Fővárosi Közgyűlési rendelete;
 - a Bérleményben állatot nem tarthat, a Bérleményben nem dohányozhat, és szeszesitalt nem árulhat;
 - tartózkodnia kell a többi bérlo, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavaró tevékenységtől;
 - a Bérlo, a tagjai, dolgozói és üzleti partnerei nem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlo, szomszéd és a Bérbeadó nyugalma, munkáját zavarja;
 - a működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzése a Bérlo feladata, felelősége és kockázata, kizárólag a szükséges engedélyek (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdheti meg a tevékenységét;
 - saját kockázatára, felelőségére és terhére üzemeltetheti a Bérleményben a gépeit és berendezéseit;
 - köteles beszerezni a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását minden építési, átalakítási és felújítási munka elvégzéséhez;
 - a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával létesíthet székhelyet vagy telephelyet.

IV. KARBANTARTÁS ÉS ÁTALAKÍTÁS

1. Bérlo – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - a Bérleményt olyan állapotban veszi bérbe, ahogy az a mai napon áll, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja és a Bérbeadó szerződésszerű teljesítéseként elfogadja.
2. A Bérleménnyel kapcsolatban – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - a Bérlo kötelezettsége, költsége és felelősége valamennyi fenntartási-, üzemeltetési-, karbantartási- és állagmegóvási feladat ellátása, az esetlegesen bekövetkezett kár kijavítása. Abban az esetben, ha a Bérlo jelen pont szerinti kötelezettségeinek a Bérbeadó írásbeli felszólításában tűzött póthatáridőben sem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a munkálatokat maga elvégeztetni és ennek indokolt, számlával igazolt költségeit a Bérloval szemben érvényesíteni.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlonek olyan módon kell fenntartania, javítania, karbantartania a Bérleményt és berendezéseit, hogy a Bérbeadó emiatt ne szenvedjen kárt vagy veszteséget. Ennek keretében Bérlo saját költségén köteles gondoskodni különösen:
 - a Bérlemény minden szükséges karbantartásáról;
 - a Bérlemény és a hozzá tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről;
 - a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, azok szükség szerinti pótlásáról és cseréjéről;
 - a Bérlemény és a közvetlen környezetének, illetve eltérő megállapodás hiányában a közös használatra szolgáló helyiségek, a helyiség előtti utcaszakasz (járda) és egyéb területek tisztán tartásáról;
 - a Bérlemény megvilágításáról, ha ez a Bérlo tevékenysége miatt válik szükségessé;
 - a Bérlo tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról;



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

- a Bérleményhez esetlegesen tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, melyeket a Bérló kizárólagosan használ vagy üzemben tart;
 - a Bérleményhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések stb. karbantartásáról;
 - a Bérleményben folytatott tevékenység okán felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről.
4. Bérló vállalja, hogy haladéktalanul értesíti a Bérbeadót a Bérleményben keletkezett hibákról és károkról.
 5. A Bérló a Bérleményben csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye és általa elfogadott költségvetés alapján, szakképzett személy igénybevételével végezhet bármiféle átalakítást és felújítást, beleértve a tevékenységéhez szükséges saját költségén végezendő átalakításokat is, melyhez kapcsolódó hozzájárulások és hatósági engedélyek beszerzése Bérló kötelessége, feladata és kockázata. A Bérbeadó engedélye nélkül végzett beruházás értékének követelésére a Bérló sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.
 6. Bérló – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - az üzleti profiljához igazodó speciális beruházási/átalakítási igényeinek költségeit is saját maga köteles viselni. Ezek megtérítésére vagy bérleti díjba történő beszámítására sem most, sem a későbbiekben nincs lehetőség, mely az esetlegesen értéknövelő beruházásokra is kiterjed.
 7. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem szabad semmit a ház külső homlokzatára rögzíteni és kiürnia, melyhez való hozzájárulást a Bérbeadó saját döntése szerint megtagadhat vagy külön bérleti díjfizetéshez köthet. Az elhelyezéshez szükséges engedélyeztetési eljárás és kivitelezési költség, valamint társasház esetén a társasház engedélyének beszerzése és ennek esetleges költsége a Bérlót terheli.
 8. Bérbeadónak – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - gondoskodnia kell az életveszélyt okozó, az épület állagát közvetlenül veszélyeztető, és a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról, melyek elvégzését Bérló tűrni köteles.
 9. Bérló a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésekor – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - az átvételkorinak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a Bérlemény birtokát a Bérbeadónak.
 10. Bérló a bérlet megszűnésekor – *ettől eltérő külön írásbeli megállapodás hiányában* - jogosult az állagsérelem nélkül eltávolítható és általa felszerelt eszközöket eltávolítani. Nem minősül állagsérelemnek az olyan beavatkozás, amely során valamely ingóság oldható kötéssel (pl. csavar) került rögzítésre az ingatlan szerkezeti eleméhez, és onnan ezen kötés megszüntetésével eltávolítható (pl. csavarral rögzített polcok), azonban ebben az esetben is a rögzítés, kötés megszüntetése során használatra alkalmas, sérülésmentes állapotot kell visszahagyni.
 11. Az állagsérelem, illetve a Bérlemény korlátozása nélkül el nem távolítható vagy a Bérbeadó jóváhagyása nélkül végrehajtott átalakítások jelen szerződés erejénél fogva bármilyen külön megtérítési vagy egyéb igény lehetősége nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek, kivéve, ha a jóváhagyás nélküli átalakítások tekintetében a Bérbeadó diszkrecionális döntésével nem írja elő az ezeket megelőző állapot helyreállítását.
 12. Bérló az elszállítási jogát a Bérbeadó mindenkorai törvényes zálogjogának keretei között gyakorolhatja.

V. ÓVADÉK ÉS ELLENŐRZÉS

1. A Bérló köteles a Bérleménnyel kapcsolatos fizetési kötelezettségei teljesítésének biztosítékeként, a szerződéskötést megelőzően, háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot fizetni a Bérbeadó részére. A bérleti díj emelését követően a Bérló 15 napon belül köteles az óvadék összegét a megemelt háromhavi bruttó bérleti díj összegére kiegészíteni.
2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló által a pályázat során befizetett ajánlati biztosíték összegét Bérbeadó az óvadék összegébe beszámította.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonekezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

3. A Bérbeadó szabadon jogosult az óvadékból levonással felhasználni mindazon költségeket, melyek a Bérlő jelen szerződésből eredő kötelezettségeiből származnak, és amelyet a Bérlő határidőben nem fizet meg. Ide tartoznak különösen, de nem kizárólagosan: bérleti díj és rezsiköltség tartozások, a bérlemény nem rendeltetésszerű és/vagy nem az eredeti állapotnak megfelelő visszaszolgáltatásából a Bérbeadónál felmerülő költségek, károkozások, jogérvényesítés költségei stb. Ebben az esetben a Bérlő köteles az óvadékot az eredeti összegre - a Bérbeadó trásos felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül - kiegészíteni.
4. Bérlő ezúton tudomásul veszi és nyugtázza, hogy amennyiben a jelen szerződést a határozott idő letelte előtt felmondja, vagy jelen szerződést a Bérbeadó kénytelen felmondani ezen időpontot megelőzően, a rendkívüli felmondást megalapozó bármely okból, úgy a biztosíték összegét a Bérbeadó jogosult szankciós jelleggel kötbéreként megtartani, vagyis az nem kerül visszafizetésre Bérlő részére.
5. A Bérlőknek a szerződés teljes időtartama alatt fenn kell tartania ezen biztosítékot és a szerződés lejártának időpontja után még hatvan napig. Az óvadékot a bérlet határozott idejének lejártát követő hatvan napon belül vissza kell adni a Bérlőknek kamatmentesen, levonva a Bérbeadónak a Bérlővel szembeni, minden indokolt követelését, illetve minden olyan összeget, melyet a Bérbeadó kifizetett a Bérlő szerződéses kötelezettségeivel kapcsolatosan feltéve, ha Bérlő a Bérleményt a jelen szerződésben meghatározott és újrahaznosítható állapotban adja vissza a Bérbeadó birtokába.
6. Bérbeadó vagy az általa meghatalmazott személy előzetes bejelentés vagy külön tájékoztatás nélkül, bármikor jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű, szerződészerű használatát ellenőrizni, és a Bérlő jelenlétében a Bérleménybe e célból belépni.
7. Bérlő a szerződés megkötését követően minden évben legkésőbb május és november hónapok utolsó napjáig köteles bemutatni a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit, vagy igazolást arról, hogy a helyiségre áll-e fenn tartozása.
8. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a bérleményt a szerződés időtartama alatt értékesítheti, ez azonban nem érinti a jelen szerződés hatályát (azaz a Bérlet nem mondható fel a határozott időtartam ideje alatt). A Bérlőt az Ltv. 58. § (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.

VI. KÉSZFIZETŐ KEZESSÉG

1. Készfizető Kezes jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan készfizető kezességet vállal a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben, a jelen szerződésből eredő mindenkori tartozása és annak járulékai megfizetéséért. Készfizető Kezes vállalja, hogy ha a Bérlő bármely fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, maga fog helyette teljesíteni.
2. Ha a Bérlő a jelen szerződés szerinti tartozást - *bármely ok miatt részben vagy egészben* - annak esedékessé válásakor nem fizeti meg, Bérbeadó a Készfizető Kezest a tartozás megfizetésére felszólítja. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a kötelezettsége készfizető kezesség, ezért a Bérbeadó jogosult a jelen szerződés alapján esedékessé vált és meg nem fizetett tartozásokat a Készfizető Kezestől követelni anélkül, hogy azokat először a Bérlőtől kísérelné meg behajtani. Készfizető Kezes tudomásul veszi, hogy a jelen készfizető kezességi nyilatkozat szerint vállalt kötelezettsége a Bérlőnek a jelen szerződésből eredő kötelezettségeihez igazodik.
3. A Készfizető Kezes helyállási kötelezettsége a jelen szerződés aláírásával lép hatályba és mindaddig hatályban marad, ameddig a Bérlő a fenti szerződésből eredő valamennyi kötelezettségének maradéktalanul eleget nem tesz.
4. A Készfizető Kezes kijelenti, hogy tudomása van arról, hogy a készfizető kezesség alapján történő helyállásért, mint személyes kötelezett teljes vagyonával felel.
5. Az itt nem szabályozott kérdésekre a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek a 6:420. § készfizető kezességre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

VII. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

1. Jelen szerződés csak a felek közös megegyezésével, írásban **módosítható**, mindkét fél által együttesen aláírt formában.



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

2. Jelen szerződésből fakadó jogokat és kötelezettségeket a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Bérlo nem ruházhatja át.
3. Jelen szerződés **megszűnik**:
 - a határozott időtartam leteltével;
 - a felek közös megegyezéssel történő megszüntetésével;
 - az arra jogosult félnek a másik félhez intézett jogszerűen gyakorolt egyoldalú felmondásával; és
 - az Ltv. 23. § és 39. §-ban foglaltak esetén.
 - a **60 napot** meghaladó bérleti díj tartozás esetén. Ebben az esetben, a Bérlo köteles a felmondást követő 15 napon belül a helyiséget kitakarítva Bérbeadó részére átadni és közüzemi díj, valamint bérleti díj tartozását kiegyenlíteni. Bérlo hozzájárul, hogy a 60 napot követően Bérbeadó, illetve annak képviselője a bérleményt birtokba vegye.
4. A Bérleti Időtartam határozott időtartamnak minősül. A Bérleti Szerződés a határozott Bérleti Időtartam lejártával szűnik meg. A Bérbeadó és a Bérlo közötti jogviszony akkor is megszűnik a határozott idejű Bérleti Szerződés utolsó napján, ha a Bérlo - *anélkül, hogy a Felek a Bérleti Szerződés meghosszabbításában kifejezetten és írásban előzetesen meg állapodtak volna* - továbbra is birtokában tartja a Bérleményt. A fentiekre tekintettel szerződő felek kizárják, hogy a Bérleti Szerződés határozatlan idejű szerződéssé alakuljon át a Bérbeadó és a Bérlo ilyen tartalmú kifejezett, előzetes és egybehangzó írásos megállapodása nélkül
5. **Rendes felmondás:** Szerződő felek egybehangzóan megállapodnak abban, hogy a határozott időtartam letelte előtt kizárólag a Bérbeadó jogosult közérdekből, hat hónap felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt. Ez esetben a Bérbeadó Bérlo részére a rendelkezésre álló szabad ingatlan állományából cserehelyiséget ajánlhat fel. Bérbeadó jogosult továbbá a határozott időtartam letelte előtt 30 napos felmondási idővel - cserehelyiség felmondása nélkül - felmondani a jelen szerződést, ha a Bérlo a helyiséget legalább hat hónapig saját érdekkörébe tartozó ok miatt nem használja. A jelen pontban meghatározott kivételtől eltekintve a határozott időtartam letelte előtt a bérleti szerződés rendes felmondására egyik fél sem jogosult.
6. Bérlőnek a Bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli felszólítása ellenére, a Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt lényeges kötelezettségének harminc napon belül nem tesz eleget.
7. Bérbeadónak a Bérlőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozatával joga van a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondására abban az esetben, ha az erre irányuló, indoklással ellátott írásbeli felszólítása ellenére, a Bérlő a jelen szerződésben foglalt lényeges kötelezettségének nyolc napon belül nem tesz eleget.
8. **A Bérlő lényeges kötelezettségzegésének minősül, így a Bérbeadó általi rendkívüli felmondás jogszerűségét megalapozza:**
 - a) ha a Bérlő elmulasztja a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségvállalásait magába foglaló közjegyzői okiratot a Bérbeadó részére határidőben átadni;
 - b) ha a jelen szerződésben meghatározott igénybevételi díj, vagy az óvadék teljes összege nem kerül a Bérbeadó részére határidőben megfizetésre vagy kiegészítésre;
 - c) ha a Bérlő a bérleti szerződés megkötését követő öt munkanapon 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 határidőn belül a Bérbeadó felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja;
 - d) ha a Bérlő meghiúsítja, illetve akadályozza a Bérleményben történő új mérőóra beszerelését;
 - e) ha a Bérlő a Bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezdi meg a tevékenységét;
 - f) ha a Bérlő a Bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott tevékenység céljára használja;
 - g) ha a Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül, részben vagy egészben átengedi másnak a Bérlemény használatát, albérletbe adja, a Bérlemény bérleti jogát átruházza, elcseréli, vagy a Bérleményre a Bérbeadó hozzájárulása nélkül köt olyan szerződést, melyhez ennek beszerzése kötelező lett volna;
 - h) ha a Bérlő bármely akár a Bérbeadó, akár a Bérleményvel kapcsolatban más (pl. szolgáltató) részére teljesítendő fizetési kötelezettségével késedelembe esik, és a Bérbeadó írásbeli - a felmondás kiállításba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő nyolc napon belül nem tesz eleget;

10 Bal



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

- i) ha a Bérlo 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;
 - j) ha a befizetett óvadék részbeni vagy teljes felhasználása esetén azt az eredeti összegre a Bérbeadó írásos felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem egészíti ki;
 - k) ha a Bérleményt vagy berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, vagy az ezekben általa okozott hibákat a Bérbeadó felhívásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül nem javítja meg, illetve a kárt nem téríti meg Bérbeadónak;
 - l) ha a Bérbeadó felhívása ellenére a részére biztosított határidőn belül nem végzi el az állagmegóvás érdekében a Bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat;
 - m) ha a Bérleményben a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést;
 - n) ha a Bérlo, a dolgozója, vendégei vagy üzleti partnerei a Bérbeadóval, a környezetével, az épületben levő másik bérlővel, lakóval vagy szomszédal szemben olyan az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, vagy túrhetetlen magatartást tanúsít, vagy veszélyhelyzetet teremt és ezt a magatartást a Bérbeadó felhívásának kézhezvételét követő nyolc napon belül nem szünteti meg, vagy a kifogásolt zavaró vagy veszélyhelyzetet teremtő magatartás tanúsítása a felszólítást követően ismételten bekövetkezik;
 - o) ha a bérleti szerződés megkötését követően minden év május és november hónapok utolsó napjáig nem mutatja be a Bérbeadónak a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a bérleményre tartozása nem áll fenn;
 - p) ha a Bérlo a Bérlemény külső felületén vagy az épület homlokzatán a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása, illetve erre jogosult más személy vagy hatóság engedélye, hozzájárulása nélkül helyez el bármilyen kiírást, emblémát, reklámot stb.;
 - q) ha a Bérlo akadályozza a Bérbeadó képviselőjét abban, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze, vagy a Bérbeadót terhelő munkálatokat elvégezhesse;
 - r) ha a Bérlo elhatározza a végelszámolását vagy adószáma törlésre kerül;
 - s) ha a bíróság elrendeli a Bérlo felszámolását, törlését vagy a csődeljárás megindítását;
 - t) ha a Bérlo vagy a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél, a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek;
 - u) ha a Bérlo a jelen szerződésben, vagy a jelen jogviszonyra vonatkozó bármely jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
9. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződésben rögzített kivételektől eltekintve, bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo csereingatlanra vagy egyéb elhelyezésre nem jogosult. A Bérlo kártalanításra kizárólag abban az esetben tarthat igényt, amennyiben a bérleti jogviszonyt a Bérbeadó szerződésszegésére tekintettel a Bérlo jogszerűen mondja fel.
10. Bérlo a jelen szerződéssel létesített bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a Bérleményt kiürítve, az átvételkori állapotnak megfelelően, az átvett felszerelési és berendezési tárgyakkal együttesen, saját ingóságaitól kiürítetten, jelzéseit eltávolítva, rendeltetésszerű állapotban visszaadni a Bérbeadónak. Szerződő felek a Bérleményről annak átvételkor állapotfelvételt és helyiségleltárt tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. Bérlo köteles gondoskodni harminc napon belül a székhely vagy telephely cégiratokból történő kivezetéséről és a Bérbeadó erről történő értesítéséről.
11. A Bérlo a jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnését követő nyolc napon belül ingóságaitól kiürítve nem hagyja el a Bérleményt, a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a helyiséget a bérlo költségére felnyissa, az ingóságokat elszállítsa és a Bérleményt birtokba vegye. A Bérbeadó az ingóságokon törvényes zálogjogot szerez a hátralékos bérleti díj és költségei erejéig.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egyik fél sem felelős a másik féllel szemben a vis maior esemény miatt felmerülő károkért.
13. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlo a Bérlemény birtokát a bérleti jogviszony bármely okból való megszűnését követően nem adja vissza határidőben a Bérbeadónak, úgy a bérleti jogviszony megszűnését követő első két hónapban a bérleti díj mértékének megfelelő összegű, majd a harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj kétszeres mértékének megfelelő összegű havi használati díjat köteles a Bérbeadónak fizetni.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.

Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Szerződő felek megállapodnak, hogy minden értesítésnek és egyéb közlésnek, mely jelen szerződés feltételeinek értelmében megengedett vagy megkövetelt, írásban kell történnie, az illető fél jelen szerződésben rögzített értesítési címére, ajánlott vagy elektronikus levélben. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben rögzített értesítési címükre továbbított ajánlott postai küldeményt annak feladásától számított nyolcadik napon kézbesítettnek tekintik.
2. Szerződő felek az értesítési címükben bekövetkezett változást kötelesek nyolc napon belül egymásnak bejelenteni. Amíg valamelyik fél, ajánlott levélben más címet nem közöl, addig a jelen szerződésben rögzített értesítési címek vannak érvényben.
3. Bérlo kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átlátható szervezetnek minősül.
4. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a szerződő felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg.
5. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy a felek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 28. § (1) bekezdésének b) pontja alapján a jogvitájuk elbírálására a bérlemény fekvése szerinti bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
6. A Bérlo és a Készfizető Kezes a jelen okirat aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdés a) pontja alapján a Bérbeadó a bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó tevékenysége céljából a személyes adatait nyilvántartsa és kezelje. Hozzájárul továbbá, hogy a Bérbeadó a kezelt adatokat a bérleti jogviszonnyal kapcsolatban vele együttműködő részére, így különösen a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának szervezeti egységei, a megbízott ügyvédek és követeléskezelő cégek részére továbbítsa. Jelen adatkezelés hozzájáruláson alapul. Bérlo tudomással bír arról, hogy a személyes adatainak kezeléséről a Bérbeadótól az info@palotah.hu e-mail címen, illetve a 1156 Budapest, Száraznád u 4-6. postacímen tájékoztatást kérhet, továbbá kérheti a személyes adatainak helyesbítését, adott esetben törlését vagy zárolását, illetőleg jogainak megsértése esetén a lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti illetékes bírósághoz fordulhat, valamint bejelentést tehet a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóságnál is (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság postacíme: 1530 Budapest, Pf.: 5.).
7. **Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés képezi a bérleti jogviszonyukra vonatkozó kizárólagos és teljes megállapodásukat. A jelen szerződés hatályba lépésével a bérleti jogviszonyra vonatkozó valamennyi korábbi megállapodásuk hatályát veszti.**
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („Ltv.”), a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”), továbbá a Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testületének nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló 25/2015. (VI.1.) önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
9. **Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele minden szerződő fél által történő aláírása.**

Jelen szerződést a felek elolvasás, az általuk igényelt módosítások átvezetése és kellő értelmezése után, mint valós ügyleti akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt, jóváhagyólag, sajátkezüleg aláírták.

Kelt: Budapest, 2020. 07. 29

Kelt: Budapest, 2020. júli 30

Kelt: Budapest, 2020. júli 30

Cím: 1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.

9. oldal, összesen: 10

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PALOTA-HOLDING Ingatlan- és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1156 Budapest, Száraznád utca 4-6.
Tel: 414-7100, 414-7101, 414-7102, 414-7105 Fax: 414-7104 email: info@palotah.hu

Szerződés száma: HP-5555/A/02/20

Kezelő: Katona Gabriella

"BÁBELÉK" VEND. KER. SZOLG. KFT
1158 Budapest, Pestújhelyi út 65.
Adószám: 13783641-2-42
Tel.: 414-7107

PALOTA-HOLDING Zrt.
dr. Jankura Tamás
vezérigazgató helyettes
(Bérbeadó)

"BÁBELÉK" Kft.
Bábel Istvánné ügyvezető
(Bérlő)

Bábel Istvánné
(Készíztető Kezes)

PALOTA-HOLDING Zrt.
Bicskei Attila
gazdasági igazgató
(Bérbeadó)



Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: KATONA GABRIELLA	Név: KOSKARZ BOURKAS
Lakcím: 1156 Sp, Száraznád u. h-6.	Lakcím: 1156 Kp. SZÁRAZNÁD U. 4-6
Aláírás:	Aláírás: