

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Jelen szerződés létrejött

egyrésről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Budapest, Bocskai út 39-41., adószám: 15735746-2-43, statisztikai számjele: 15735746-8411-321-01, képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester), mint Bérbeadó (továbbiakban BÉRBEADÓ),

másrésről a

Pest Megyei Kormányhivatal (1052 Budapest, Városház u. 7.; adószáma: 15789350-2-41; statisztikai számjele: 15789350-8411-312-01; képviseli: Dr. Tarnai Richárd kormány megbízott) mint az ingatlan Bérelője (a továbbiakban: BÉRLŐ)

a továbbiakban együttesen: Felek között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

I. Szerződés tárgya

BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi a BÉRBEADÓ 197/1246 tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által Budapest, XI. kerület belterület 4271/0/A/36 hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest, XI. kerület Karinty Frigyes utca 3. szám alatti ingatlan nem lakás céljára szolgáló, összesen 197 m² alapterületű helyiséget (a továbbiakban: Bérlemény). A 4271/0/A/36 hrsz alatti ingatlan 1049/1246 tulajdoni hányada a Magyar Állam tulajdonát képezi, mely a BÉRLŐ vagyonkezelésében van.

II. Szerződés célja

1. Felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a Bérleményben kizárólag a Pest Megyei Kormányhivatal jogszabályban meghatározott feladatainak ellátáshoz fűződő irodai és egyéb tevékenységet jogosult végezni.
2. Felek rögzítik, hogy a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Programok Irányító Hatóságának a Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Program KEHOP-5.2.2 „Középiletek kiemelt épületenergetikai fejlesztései” tárgyú felhívására (a továbbiakban: Projekt) a BÉRLŐ 2016.08.16. napján támogatási kérelmet nyújtott be, amelyet a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Környezeti és Energiahatékonysági Operatív Programok Irányító Hatósága 2016.08.19. napján kelt döntése szerint támogatásban részesített. A döntés alapján az Irányító Hatóság a Bérlemény energetikai felújítását is támogatja. BÉRBEADÓ a szerződés aláírásával hozzájárul a Bérlemény energetikai felújításához, mely a nyílászárók cseréjét (az új nyílászárók a jelenlegivel azonos anyagból és osztásban készülnek) és a fűtés korszerűsítését tartalmazza.
3. Bérbeadás a sz. határozat. alapján történik

III. Szerződés érvényessége és hatálya

1. A szerződés mindkét fél általi aláírásával érvényessé válik, de az V. pontban részletezett, befizetett óvadék jóváírásával, azaz 2017. június 1. napjától hatályos és határozatlan ideig tart.
2. Felek megállapodnak, hogy a Projekt megvalósításának befejezésétől számított 5 évig (a továbbiakban: fenntartási időszak) a jelen szerződést rendes felmondással megszüntetni, és attól egyoldalúan elállni nem lehet.

IV. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem

1. Bérleti díj (mentes az adó alól) tekintetében Felek az alábbiakban állapodnak meg:

Havi bérleti díj:- Forint

2. Az aktuális havi bérleti díj a hónap utolsó napján esetleges, azt BÉRLŐ köteles számla ellenében BÉRBEADÓ 11784009-15511001-10060005 számú számlájára megfizetni átutalással, illetőleg befizetéssel.
3. Felek rögzítik, hogy amennyiben BÉRLŐ jelen szerződés V.1. pontjában foglalt bérleti díj fizetési kötelezettsége tekintetében késedelembe esik, úgy BÉRBEADÓ jogosult a teljesítésig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot felszámítani.
4. A BÉRLŐ a Bérleményre eső közös költség összegét közvetlenül a Társasház részére fizeti meg 2017. június 1. napjától kezdődően.
5. BÉRLŐ a közüzemi szolgáltatások igénybevételére a szolgáltatókkal szerződést köt.
6. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj, minden külön értesítés nélkül automatikusan évente, január 1. napjától módosul a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, legkorábban 2018. január 1. napjától. Tekintettel arra, hogy a KSH által megállapított árindex tárgyév január 1. napját követően válik ismertté, BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ az árindex nyilvánosságra kerülése után a díjkülönbözetet is tartalmazó számlát állít ki.

V. Óvadék

1. BÉRLŐ jelen szerződés biztosítékaul a Gazdasági Bizottság által határozatban rögzített 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot, vagyis -Ft, azaz forintot köteles BÉRBEADÓ részére az 11784009-15511001-06530000 sz. számlára megfizetni.
2. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy óvadékfizetési kötelezettsége jelen szerződés hatálybalépésének feltétele; a befizetés igazolására BÉRLŐ köteles.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy az óvadék fogalmával tisztában vannak.

VI. Bérlemény használata

1. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges feltételeket BÉRBEADÓ nem biztosítja. BÉRLŐ a bérleményben működését kizárólag az ehhez szükséges hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg és folytathatja.
2. BÉRLŐ a szerződésben foglalt tevékenységét csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.

VII. BÉRLŐ jogai és kötelezettségei

1. BÉRLŐt az V. pontban részletezett díjfizetési kötelezettség terheli.
2. BÉRLŐ köteles jelen szerződés hatálybalépését követő 8 (nyolc) napon belül tájékoztatni a Bérlemény helye szerinti társasház közös képviselőjét a szerződés létrejöttéről.
3. BÉRLŐt terheli az általa folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás beszerzésének kötelezettsége és költsége.
4. BÉRLŐ a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles gondoskodni a Bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak, berendezéseinek és közművek fogyasztási helyeinek karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. Bérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére BÉRLŐ nem tarthat

igényt, kivéve a Projekt keretében megvalósult fejlesztés esetleges maradványértékére, amennyiben az nem kerül egyéb módon ellentételezésre BÉRBEADÓ által. BÉRLŐ felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

5. Ha BÉRLŐ a Bérleményen jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez BÉRBEADÓ vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, BÉRBEADÓ kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá köteles az átalakítás minden jogi és pénzügyi következményét viselni és BÉRBEADÓNAK minden ebből származó kárát megtéríteni. BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett felújítási munkálatok ellenértékére BÉRLŐ a bérleti jogviszony megszűnése után sem tarthat igényt.
6. Bérleményt BÉRLŐn kívül harmadik személy kizárólag BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. A helyiség albérletbe nem adható. Ha BÉRLŐ a Bérleményt BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be.
7. A BÉRLŐ köteles a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül a II./1. pontban meghatározott tevékenységet megkezdni és azt a szerződés fennállása alatt a helyiségben folyamatosan végezni. A tevékenység jelen szerződésnek, a vonatkozó hatósági engedélyeknek és jogszabályoknak megfelelő megkezdése tényét BÉRLŐ a BÉRBEADÓ részére a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül igazolni köteles a működési engedély (amennyiben ez a használathoz kötelező) illetve olyan, bérleői külön nyilatkozat benyújtásával, melyben a BÉRLŐ kijelenti, hogy a II./1. pont szerinti tevékenységét meghatározott napon megkezdte.
BÉRLŐ köteles a bérleményben folytatott tevékenység és használat hat hónapot meghaladó szünetelését, annak indokait, és időtartamát, a tevékenység folytatásának várható napját a BÉRBEADÓNAK előzetesen írásban bejelenteni.
BÉRBEADÓ jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát a helyszínen is ellenőrizni, melynek túsérére a BÉRLŐ köteles.
Amennyiben BÉRLŐ a rendelkezésre álló határidőben a tevékenység megkezdését BÉRBEADÓ részére nem igazolja; illetve a bérleményben folytatott tevékenység és használat szünetelése előzetes bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget és a bejelentés menthető okból történő elmulasztásáról a BÉRBEADÓT írásban, felhívás ellenére, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül hitelt érdemlően nem tájékoztatja; illetve ha az adott bejelentés vagy tájékoztatás nem valós; továbbá ha egymást követő, legalább 30 napos időközzel tartott két ellenőrzés útján, vagy más módon BÉRBEADÓ tudomására jut, hogy a BÉRLŐ a helyiség tevékenységnek megfelelő, fentiek szerinti használatát határidőben nem kezdte meg, illetve a tevékenységet nem végzi folyamatosan, jogosulttá válik a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
Nem jogosult a BÉRBEADÓ a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha BÉRLŐ önhibáján kívül, rajta kívülálló okok miatt nem tudja a tevékenységet a rendelkezésre álló 6 hónapos időszakban megkezdni illetve azt folytatni (pl.: vis maior, BÉRBEADÓ érdekkörében felmerült mulasztás).

VIII. BÉRBEADÓ jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a Bérlemény a szerződés egész időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas, és megfelel jelen szerződés előírásainak. Ennek megszegése esetén BÉRLŐT rendkívüli felmondás joga illeti meg.
2. BÉRBEADÓ a fenntartási időszak, illetve annak esetleges meghosszabbítása alatt nem tanúsíthat olyan magatartást, amely a Projekt megvalósítását akadályozná, felelős minden olyan kárért, amely ezen kötelezettségének megszegéséből adódik.
3. BÉRBEADÓ a fenntartási időszak végéig, illetve a fejlesztés esetleges maradványértékének megtérítéséig nem korlátozhatja BÉRLŐ elviteli jogát a fejlesztés keretében felújított ingóságokra.
4. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a BÉRLŐT a kizárólagos használatban, a Projekt kivitelezésében korlátozza vagy megakadályozza. Jelen szavatossági kötelezettség megszegése esetén BÉRLŐ rendkívüli felmondással élhet.

5. BÉRBEADÓ BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot.
6. BÉRBEADÓ követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
7. Abban az esetben, ha a fent részletezett rendeltetésellenes használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.
8. A bérfizetés elmulasztása esetében BÉRBEADÓ a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy BÉRLŐt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és BÉRLŐ e határidő elteltéig sem fizetett.

IX. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

1. Jelen szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérleti szerződés megszűnik.
2. Ha a dolog megsemmisül, megszűnik a bérleti jogviszony.

A. Rendes felmondás

1. A határozatlan időre kötött bérleti jogviszonyt bármely fél részéről - írásban - fel lehet mondani.
2. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat és a felmondási idő nem lehet kevesebb 90 napnál.
3. A BÉRBEADÓ kijelenti, hogy amennyiben BÉRLŐ a II. 2. pontban meghatározott Projektet megvalósítja, abban az esetben a fenntartási időszak végéig rendes felmondási jogával nem fog élni.

B. Rendkívüli felmondás

A felmondás írásbeli felszólítás, határidőtűzés és következményekre való figyelmeztetés után legkorábban a jogsértő cselekmény, illetve elmulasztott határnap tudomásra jutását követő hónapra szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 30 napnál.

A Bérleti díj, illetőleg a közüzemi díjak meg nem fizetése esetén, ha BÉRLŐ BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget bérfizetési kötelezettségének, BÉRBEADÓ további 8 (nyolc) napon belül rendkívüli felmondással élhet. Egyéb lényeges kötelezettség megszegése esetén BÉRBEADÓ az írásban megjelölt határidőt követő 30 (harminc) napon belül élhet felmondással.

1. BÉRBEADÓ jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha BÉRLŐ
 - a.) Bérleményben a jelen szerződésben meghatározottakon kívül más tevékenységet is folytat és ehhez nem kéri BÉRBEADÓ írásbeli, előzetes hozzájárulását,
 - b.) a bérleti szerződés bármely kikötését megsértő magatartást tanúsít és szerződésszegő tevékenységével BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követően sem hagy fel,
 - c.) Bérleményben folytatott tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek és hozzájárulások visszavonásra kerülnek vagy bármely más okból érvényüket veszítik,
 - d.) a Bérleményt BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra.
2. BÉRLŐ a bérleti szerződést rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha
 - a.) BÉRLŐ tevékenységi körében a működést szabályzó előírások megváltoznak és ezzel BÉRLŐ Bérleményben való működése ellehetetlenül.
 - b.) ha BÉRBEADÓ nem teljesíti VIII./1, és 2. pontban részletezett kötelezettségét.

C. Azonnali hatályú felmondás

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 (tizenöt) napnál.

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

- a) BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul harmadik személy használatába adja,
- b) BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz
- c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓTÓL a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
- d) A BÉRLŐ a VII./7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.

IX. Felek kötelezettségei a szerződés megszűnésekor.

1. A szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve BÉRBEADÓ részére visszaszolgáltatni.
2. Szerződés megszűnésekor Feleket elszámolási kötelezettség terheli a befizetett illetőleg a hátralékos díjak, valamint BÉRBEADÓ által előzetesen írásban engedélyezett felújítás és beruházás – a szerződés VII./4. pontjának – figyelembevételével.
3. A szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles a bérleményt eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, tisztán BÉRBEADÓ részére visszaszolgáltatni. A helyiség állapotában bekövetkezett károk tekintetében helyreállítási kötelezettség terheli, melynek nem teljesítése esetén BÉRBEADÓ kárát az óvadékból beszámíthatja.
4. Az óvadék fel nem használt része jelen szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül visszajár.

X. Záró rendelkezések

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésből eredő vitáikat megkísérlik egyezség útján rendezni. Amennyiben az egyezség nem vezet eredményre, úgy a hatáskörrel rendelkező illetékes bírósághoz fordulhatnak.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és egyéb vonatkozó jogszabályok és a 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú Önkormányzati rendelet szabályait tekintik irányadónak.

A szerződést a Felek 6 (hat) eredeti példányban elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2017.

Budapest, 2017.....

.....
BÉRLŐ

Pest Megyei Kormányhivatal
dr. Tarnai Richárd
kormány megbízott

.....
BÉRBEADÓ

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
dr. Hoffmann Tamás
polgármester megbízásából
Büki László városgazdálkodási igazgató

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyezte:

Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal
jegyzője

Jogi ellenjegyzés: