

Helyiségbérleti Szerződés

Amely létrejött egyrészről dr. Mikó Gergely (születési családi és utóneve: [REDACTED], született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED], személyi igazolvány száma: [REDACTED], lakcímkártya száma: [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED], mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester, adószám: 15735746-2-43, KSH statisztikai jel: 15735746-8411-321-01), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő), továbbá

dr. Mikó Zoltán (születési családi és utóneve: [REDACTED] született: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], adóazonosító jel: [REDACTED], személyi igazolvány száma: [REDACTED], lakcímkártya száma: [REDACTED], személyi azonosító: [REDACTED]), mint hasznélvező (továbbiakban: Hasznélvező) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint.

A szerződés tárgya

1. Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi Bérbeadó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban 5093/2/A/3 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1118 Budapest, Ménesi út 41. fszt. 3. szám alatt található, 57 m<sup>2</sup> alapterületű lakóingatlant (a továbbiakban: Ingatlan), a közös tulajdonból hozzátartozó 653/10000 tulajdoni hányaddal együtt, nyolc férőhelyes mini bölcsőde kialakítása és működtetése céljából.

Jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan, 1. számú mellékletét képező használati megállapodás alapján Bérlőt, jelen szerződés hatálya alatt, ellenérték nélkül, kizárólagos használati jog illeti meg az ingatlan udvarának 97,59 m<sup>2</sup> területű részére vonatkozóan (mini bölcsőde udvar).

A fenti használati jog megosztást szabályozó megállapodás, jelen szerződés létrehozásának előfeltétele.

A használati megosztás a társasház 2019. augusztus hó 15. napján megtartott közgyűlésén elfogadott 4. számú határozatán alapul.

Bérbeadó tulajdonjogát a jelen szerződés aláírásának napján kiváltott tulajdoni lap másolattal igazolja. Szerződő felek együttesen megállapítják, hogy az ingatlant a III/11. sorszám alatt bejegyzett holtigtartó hasznélvezeti jog terheli dr. Mikó Zoltán jogosult javára.

Bérbeadó szavatol azért, hogy a fentiekben túlmenően a jelen bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely Bérlő - bérleti jogviszonyból származó - jogai érvényesítését kizárja vagy korlátozza. Bérbeadó kijelenti, hogy a beszerzett tulajdoni lap másolaton fellelhető adatokon és tényeken kívül az ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett.

BUDAPESTI ÖNKORMÁNYZAT  
 Helyi önkormányzatok közérkeztetési és  
 lakásügyi feladatainak ellátására  
 KSH: 15735746-2-43-44  
 Adószám: 15735746-8411-321-01  
 Számlaszám: 11125876-242

Holtigtartó haszonélvezeti jog jogosultja - jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül - úgy nyilatkozik, hogy a Ptk. 5: 148. (1) pontja alapján a birtoklás, használat és hasznok szedése jogának gyakorlását Bérbeadónak, mint tulajdonosnak ingyenesen átengedi.

#### A szerződés tartalma

2. Szerződő felek az 1. pontban körülírt bérlemény bérleti díját havi bruttó 250.000.- Ft. azaz Kettőszázötvenezer forint összegben állapítják meg. Bérelő a bérleti díj megfizetésére, a birtokba bocsátás időpontjától köteles. A bérleti díj minden évben a KSH fogyasztói árindex figyelembevételével változik, melynek összegét a felek minden év január 10. napjáig kölcsönösen megállapítják.  
Bérelő, mint kifizető hely, Bérbeadót terhelő személyi jövedelemadó hatóság felé történő közvetlen megfizetésére vállal kötelezettséget, amelyre tekintettel csak az adózás utáni összeg kerül bérleti díjként átutalásra.  
Bérelő a bérleti díjat minden tárgyhónapot követő hónap ötödik napjáig köteles Bérbeadó ██████████ Bnknál vezetett ██████████ számú bankszámlájára átutalni.
3. A bérleményt terhelő közös költség – figyelemmel arra, hogy a bérleményben folytatni kívánt tevékenység egy átlagos háztartástól eltérően magasabb közüzemi igénybevétellel jár -, az alábbiak szerint kerül megfizetésre: A közös költség teljes összegéből az üzemeltetési költségeket Bérelő, a felújítási alapra eső költségeket Bérbeadó köteles viselni.  
Bérelő a közös költség ráeső részét, a társasház OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11711034-2008264 számú üzemeltetési számlájára előre köteles megfizetni minden tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig.
4. Bérbeadó legkésőbb 2019. október 1. napjáig köteles a birtokjogot átruházni Bérelőre, a Bérelőt birtokba bocsátani. Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és - a szükséges, jelen szerződésben meghatározott átalakításokat követően - megfelel a szerződés előírásainak, a bérbevétel céljának, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
5. Bérelő köteles a bérleményt az 1. pontban meghatározott cél rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, állagának megóvása mellett használni. Bérelő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.
6. Felek megállapodása szerint a bérlemény 1. pontban meghatározott rendeltetésének biztosítása érdekében Bérelő a jelen bérleti szerződés 2. számú mellékletét képező dokumentációban részletesen meghatározott átalakítási munkálatokat jogosult elvégezni, a szükséges jogszabályi rendelkezések megtartásával, az alkalmazandó szakmai szabályok és szokások betartása mellett. A rendeltetésszerű működéshez szükséges eljárások kezdeményezése és lefolytatása, engedélyek megszerzése Bérelő kötelezettsége, melynek érdekében Bérbeadó vállalja, hogy amennyiben ezzel összefüggésben tulajdonosi nyilatkozatára, hozzájárulására van szükség, úgy azt a lehetőség szerint elvárt időben megadja.

2019. október 1. napján  
Bérbeadó: ██████████  
Bérelő: ██████████  
Működési engedély: ██████████  
Cím: ██████████

h

Szerződésszegésnek minősül, ha Bérbeadó ezen nyilatkozatának megtételét, vagy hozzájárulásának megadását valós és jogszerű indok nélkül megtagadja.

Bérlő az átalakítás során a jelenlegi víz- és villany kiállásokat nem véglegesen szünteti meg, hanem azokat megfelelő takarással látja el akként, hogy az egy esetleges későbbi visszaalakítás során újra felhasználható legyen

7. A bérelt terület beépítetlen részének (udvar) takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról Bérlő saját költségén gondoskodik. Amennyiben a mini bölcsőde kialakítása során végzett munkálatok eredményeként veszélyes hulladék keletkezik, annak kezelésénél a bérlő köteles a hatályos környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírásokat, jogszabályokat betartani.
8. A bérleménybe bevitt, illetve a bérelt területen a bérlő által elhelyezett berendezések, tárgyak vagyonszámáról Bérlő gondoskodik.
9. A közüzemi számlák benntetése érdekében Bérlő köteles jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követő 30 napon belül eljárni a közüzemi mérőóráknak Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Műszaki Ellátó Szolgálat (1116 Budapest, Bükköny utca 2-4.) nevére történő átíratásának érdekében, majd ezt követően a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltató részére megfizetni.
10. Bérlő az általa eszközölt beruházások okán a jövőben közös tulajdoni igénnyel a bérbeadó irányába nem lép fel, ilyen tulajdoni igényéről kifejezetten lemond.
11. Felek kölcsönösen meggyeztek abban, hogy Bérbeadó csak az ingatlan állagából, és nem a használatból eredő hiányosságok kiküszöbölésére kötelezhető.
12. Felek jelen bérleti szerződést határozott időre, 2019. október 1. napjától 2029. szeptember 30. napjáig kötik. A felek közös meggyezéssel vállalják, hogy - bármelyik fél kezdeményezésére - a bérleti jogviszony esetleges meghosszabbításáról legfeljebb a szerződés megszűnését megelőző hat hónappal megelőzően tárgyalnak.
13. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót - ideértve esetleges jogutódját is - a bérleti jogviszony tartama alatt a szerződés rendes felmondásának joga nem illeti meg. Bérbeadó a felmondási tilalom hatálya alatt csak Bérlő súlyos szerződésszegése esetén - azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással - mondhatja fel a szerződést. Ilyennek számít, ha Bérlő a bérleti díj megfizetésével 30 napot meghaladó késedelembe esik vagy a bérleményt rendeltetéellenesen használja, rongálja és e magatartásával Bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel. A rendkívüli felmondást írásban könyvelt postai küldemény útján kell a másik féllel közölni. Bérlő a rendes felmondás jogát 2020. szeptember 30-ig nem gyakorolhatja.
14. A Szerződő felek akként állapodnak meg, hogy a bérleti szerződés bármely időpontban történő megszűnése esetén egymással szemben a bérlői beruházásokkal kapcsolatosan elszámolási kötelezettséggel tartoznak az alábbiak szerint. Amennyiben Bérlő az eredeti állapot 30 napon belüli visszaállítását nem vállalja, úgy a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a felek által közösen megválasztott igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján Bérlő a szakvélemény kézhezvételét követő 15 napon belül köteles megtéríteni az ingatlan eredeti

4  
Gazdasági Műszaki Ellátó Szolgálat  
1116 Budapest, Bükköny utca 2-4.  
Tel.: 0621 9111-801  
Fax: 0621 9111-802



- 4 - *jav.*  
*aj*

1200. ÉVI NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNY  
Budapest, 2017. évi IV. törvény  
Munkaterv: 62/2017. (IV. 19.)  
Munkaszám: 601288/6-242

állapotba (lakóingatlan) történő visszaállításának költségét, levonva belőle Bérlő által eszközölt és a lakóingatlan szempontjából figyelembe vehető értéknövelő beruházások visszabocsájtáskori avultatott értékét.

#### Egyéb rendelkezések

15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlőt az 5093/2/A/3. hrsz.-ú bérleményre vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg. Felek egyező akaratú kijelentik, hogy az elővásárlási jognak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetése érdekében Bérlő jogosult eljárni; az elővásárlási jognak a jelen okirat 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányada tekintetében - elővásárlási jog szerződéses alapítása jogcímen - Bérlő javára történő bejegyzéséhez Bérbeadó e szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja.
16. A késedelmes díjakat és költségeket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott késedelmi kamat terheli.
17. Bérlő nyilatkozik, hogy jelen bérleti szerződés megkötését megelőzően Bérbeadó átadta részére a bérleményre vonatkozó, HET-00370188 számú energetikai tanúsítványt.
18. Bérbeadó jelen okirat aláírásával nyilatkozik, hogy magyar állampolgár, Bérlő pedig helyi önkormányzat, és szerzési képességük korlátozás vagy kizárás alá nem esik.
19. Szerződő felek kijelentik, hogy tudomásul vették eljáró ügyvéd kioktatását, hogy a Pénzmosás és terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) alapján eljáró ügyvédet azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. Az adatok a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben, valamint külön okiratként aláírt "azonosítási adatlap" megjelölésű dokumentumban kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása, és az általuk felmutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.  
Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben - illetőleg az önkormányzat törvényes képviselőjében - járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy személyi adataikat tartalmazó okiratokról ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat kezelje a személyes adatok védelméről, és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény, valamint a Pmt. rendelkezései alapján.
20. Jelen szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére, és az elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos földhivatali ügyintézésre jelen szerződés aláírásával egyidejűleg felek meghatalmazzák dr. Kiss Gabriella ügyvédet (irodója: 1173 Budapest, Újlak u. 35. IV/19; kamarai lajstromszám: 16263), és kijelentik, hogy jelen okiratban foglalt adatok és nyilatkozataik valóságosak, illetve ügyleti akaratukkal mindenben megegyeznek. Jelen okiratszerkesztő ügyvéd az okirat aláírásával és ellenjegyzésével a meghatalmazást elfogadja. Felek és eljáró ügyvéd úgy nyilatkoznak, hogy a jelen szerződésben foglaltakat egyben tényvézletnek is tekintik, annak külön íven történő megfogalmazását nem kérik.

Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben valamely, az ügyre vonatkozó fontos tény vagy körülményt nem tártak fel, a tényre vonatkozóan megtévesztik eljáró ügyvédet, és ez az ügy kimenetelét hátrányosan érinti, befolyásolja, úgy az ebből

1200. ÉVI NYILVÁNTARTÁSI TÖRVÉNY  
Budapest, 2017. évi IV. törvény  
Munkaterv: 62/2017. (IV. 19.)  
Munkaszám: 601288/6-242

-5- \* jár

Dr. Kiss Gabriella ügyvéd  
Hudák utca 35. IV. e. 19.  
1051 Budapest  
Tel: 06 20 911 109  
Fax: 06 20 911 109

eredő esetleges hátrányos jogkövetkezményekért eljáró ügyvéd nem tartozik felülősséggel.

-A-

- 21. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Ptk. bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:331–6:348. §), valamint a szerződések általános szabályait (Ptk. 6. könyv második rész) tekintik irányadónak.

Felek, jelen bérleti szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt Budapesten, 2019. október 2. napján

dr. Mikó Gergely  
Bérbeadó

dr. Mikó Zoltán  
haszonélvező

Budapest Főváros XI.  
Kerület Újbuda  
Önkormányzata Bérlo  
képvisletében dr. dr. Hoffmann Tamás  
Polgármester



Pénzügyileg ellenjegyzem.

2019 OKT 03.

Soltész Erika

Pénzügyi és Költségvetési Igazgató

2019 OKT 03.

2019 OKT 07



2019 OKT 02.

Ellenjegyzem:  
Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
Jogtanácsos

Jelen okiratot ellenjegyzem Budapesten, 2019. október 2. napján dr. Kiss Gabriella ügyvéd (KASZ: 36063139)

Dr. Kiss Gabriella

Dr. Kiss Gabriella ügyvéd  
Hudák utca 35. IV. e. 19.  
1051 Budapest  
Tel: 06 20 911 109  
Fax: 06 20 911 109



## HASZNÁLATI MEGOSZTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyfelől a 1118 Budapest, Ménesi út 41. Társasház (képviseli: dr. Mikó Zoltán, anyja neve: [REDACTED] született: [REDACTED], lakóhelye: [REDACTED], közös képviselő), (a továbbiakban: Társasház),

másfelől Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzat tulajdonostárs (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester, adószám: 15735746-2-43, KSH statisztikai jel: 15735746-8411-321-01), (a továbbiakban: Önkormányzat),

együttesen: Szerződő felek között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek alapján:

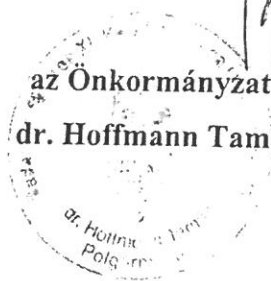
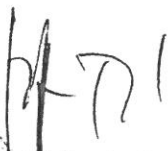
- 1) A szerződő felek rögzítik, hogy a jelenleg hatályos alapító okirat értelmében Társasházhoz tartozó teljes kertrész jelenleg osztatlan közös tulajdonukban áll, akként, hogy az ingatlan előtti kertrészt az Önkormányzat a Pöttöm Bölcsőde üzemeltetése céljából kizárólagosan használja. A Társasház 2019. augusztus 15. napján megtartott közgyűlésén elfogadott 4. számú határozata a korábban ráutaló magatartással biztosított kizárólagos használatot a Bérlő számára a bölcsőde vagy egyéb nappali gyermekelhelyezést biztosító intézmény működtetésének időtartamára továbbra is biztosítja.
- 2) Az Önkormányzat jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy a Társasházban fellelhető és dr. Mikó Gergely tulajdonát képező földszinti, 5093/2/A/3. szám alatti ingatlanban, a tulajdonossal kötött bérleti szerződés útján mini bölcsődét kíván kialakítani. Ezen intézmény kialakításának elengedhetetlen feltétele, hogy az ingatlan kertkapcsolattal rendelkezzen, amely jelenleg nem biztosított. Ennek érdekében az Önkormányzat, a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező vázlatrajzon feltüntetett 97,59 m<sup>2</sup> méretű területen játszóudvart kíván létesíteni. Ezen területrészt jelenleg egyik tulajdonostárs sem használja, hasznosítja.
- 3) A fenti kialakítás létrehozása érdekében a Társasház az Önkormányzat részére a fenti területre nézve ellenérték nélkül biztosítja a kizárólagos használatot.
- 4) A szerződő felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot kizárólagos használat addig az időpontig illeti meg, amíg a Társasházban bölcsődét, vagy egyéb nappali gyermekelhelyezést biztosító intézményt üzemeltet.
- 5) Jelen megállapodásban meghatározott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

- 6) Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. szeptember ....



a Társasház képviseletében  
dr. Mikó Zoltán közös képviselő



az Önkormányzat képviseletében  
dr. Hoffmann Tamás polgármester

Ellenjegyezte:

2019 OKT 02.



Vargáné dr. Kremizner Zsuzsanna  
jegyző  
Újbudai Polgármesteri Hivatal