

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása tárgyában

amely létrejött az 1993.évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának vonatkozó mindenkor hatályos rendelete alapján.

SZJ: Vagyonkez.: 7020125
Víz-csatorna: 4100910
Reklám: 7440

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**
1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.
(adóigazgatási szám: 15735708-2-42,
statisztikai számjеле: 15735708-8411-321-01)
jelen okirat aláírásánál képviseli az
ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655
(adóigazgatási szám: 12194528-2-42,
statisztikai számjеле: 12194528-6832-573-01)

2. Bérelő(k): **Telenor Magyarország Zrt.**
Székhely: 2045 Törökbálint, Pannon út 1.
Kézbcsítési cím: 2045 Törökbálint, Pannon út 1.
Adószám: 11107792-2-44
Cégjegyzékszám: 13-10-040409
Bankszámla szám:
Képviselőre jogosult: **Sepsi Zsolt János és
Michel Marian Mike**
Szem. ig. szám: 296589 JA
Útlevekszám: BA732094 (kanadai útleve)l
Születési hely és idő: **Satu Mare, 1971. 01. 15.
Pretoria Zaf, 1969. 10. 17.**
Anyja neve: **Nichita Éva
Olga Rydziova**
Képviselő lakcíme: **2040 Budaörs, Puskás Tivadar út 37-41. C/7.
1124 Budapest, Fürj u. 34/A.**

3. Bérbeadó hozzájárulás:

PKB 633/2014.(06.11.) számú határozata

4. Bérlet tárgya: **Bérlemény azonosító: 11730-01/99/03/10**

Cím: 1075 Budapest, Károly krt. 3/A.

Hrsz.: 34522/0/A/8

583 m² alapterületű ingatlan 550 m² (250 m² utcai fsz. + 274 m² udvari fsz. + 26 m² fsz.-ből megközelíthető pince) alapterületű önkormányzati tulajdonú részét képező helyiségcsoport

Tevékenység: telekommunikációs eszközök, szolgáltatások értékesítése, ehhez kapcsolódó ügyfélszolgálati tevékenység

5. Bérlet tartama: 2014. augusztus 01-től 5 év **HATÁROZOTT IDŐRE**

6. Bérleti díjak:

Éves bérleti díj 550 m²-re: 38.654,27 Ft/m²/év + ÁFA

Fizetendő havi bérleti díj: 1.771.654,- Ft/hó + ÁFA

Víz + csatornadíj: (átalány alap): 165 m³/hó

Szerződő felek a víz- és csatornadíj összegét Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2013.(VI.28.) számú önkormányzati rendelete alapján fix 165 m³/hó fogyasztásra vetítve a mindenkor hatályos Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított hatósági árral számított mértékben fogadják el.

Amennyiben a bérlő saját költségén mellékvízmérőt szereltet fel, a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötí, és a szerződéskötés tényét a bérbeadó felé igazolja, az a szerződésben szereplő, a szolgáltatás igénybevétele kezdete napjától a hatósági árral számított víz + csatornadíj fizetési kötelezettsége megszűnik a bérbeadó felé.

A szerződéskötéskor hatályos hatósági árral számított víz + csatornadíj összege:

86.708,- Ft/hó + ÁFA

Összesen: 1.858.362,- Ft/hó + ÁFA

Díjfizetés kezdete: 2014. augusztus 01.

7. A bérbeadó a bérleményt megtekintett és mindkét fél által jól ismert állapotában, illetve berendezésekkel, felszerelésekkel együtt bocsátja a bérlő rendelkezésére.
8. A bérlemény birtokbaadása átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján, a bérlemény kulcsainak a bérlő részére történő átadásával történik.

A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a bérleménnyel együtt átadásra kerülő berendezési és felszerelési tárgyakat, a közüzemi fogyasztásmérők átadás-átvételi állását, valamint a bérlemény műszaki állapotára, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltára vonatkozó megállapításokat. A jegyzőkönyvet a felek, vagy a képviseljükben eljáró személyek

mindegyike köteles aláírásával hitelesíteni.

9. A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

10. A bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **nem fizet** a bérbeadónak bérleti jog ellenértéket. Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot megfizetni az ERVA Nonprofit Zrt. OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11784009-20600420** számú elkülönített óvadék számlájára. Az óvadék a bérlő szerződéséből, illetve a mögöttes szabályokból bérlőre háruló kötelezettségek nem teljesítése esetén azok fedezeteként használható fel, amennyiben a Bérlő az arra való felszólítást követő 15 napon belül kötelezettségének igazolt módon nem tett eleget. Az óvadékot, illetve annak fennmaradt részét a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül köteles Bérbeadó – vagyonkezelő útján – visszafizetni a Bérlő részére, amennyiben az fentiek szerint felhasználásra nem került.

11. A bérlő a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlő általi megfizetése bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett **11784009-20600444** számú pénzforgalmi számlájára átutalás útján, vagy készpénz-átutalási megbízás formájában történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgy hó 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes akkor, ha Bérlő a számlát legkésőbb az esedékesség előtti 10. naptári napig igazoltan kézhez veszi. Ellenkező esetben a fizetési határidő a számla kézhezvételétől számított 10 naptári nap.

12. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év április 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által előző évre megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíni.

13. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram, stb.) díját, valamint a társasház részére fizetendő fűtési díjat és szemétdíjat.

A bérlő kifejezetten vállalja, hogy a közüzemi mérőórákra vonatkozó szerződéseket a jelen bérleti szerződés aláírásától számított legkésőbb 30 napon belül a saját nevére átíratja, és ennek megtörténtét a bérbeadó felé hitelt érdemlően (közüzemi szerződéssel) igazolja.

A bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlemény közüzemi mérőóráinak szerződése a bérlőre átírássra kerüljenek.

A bérlő vállalja, hogy a közüzemi szerződések egy másolati példányát a bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

14. A bérlő a bérleményt kizárólag **telekommunikációs eszközök, szolgáltatások értékesítése, és ehhez kapcsolódó ügyfélszolgálati tevékenység** céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
15. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
16. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlet magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
17. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, a hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a társasház, illetve a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

A bérlő tudomással bír arról, hogy a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség.

18. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő feladata - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően szükség szerint - a bérleményt felújítani, és azt rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A bérlő a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt saját költségén köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

19. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkálatokat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

20. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkálatokat saját költségén elvégeztetni.

A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

21. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

Bérlő jelen szerződés aláírásával kifejezetten nyilatkozza, hogy rendelkezik olyan vagyoni és felelősségbiztosítással, amely kiterjed a jelen pontban foglalt káresemények biztosítására, valamint vállalja, hogy e biztosítási jogviszonyt a jelen bérleti szerződés hatálya fennállása alatt fenntartja.

22. A bérbeadó

- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, és kártérítést követelhet.

23. A bérbeadót a hátralékos bérleti díj és járulékai erejéig – amennyiben annak összege az óvadékot meghaladja - a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

24. Felek megállapodnak abban, hogy a határozott időtartamra kötött, vagy a feltétel bekövetkezésével megszűnő szerződés esetén a határozott idő elteltével vagy a feltétel

bekövetkezésével a bérleti szerződés abban az esetben is megszűnik – és nem alakul át határozatlan időtartamúvá, ha a bérlő a bérleményt tovább használja, és az ellen a bérbeadó a megszűnést követő tizenöt (15) napon belül nem tiltakozik.

25. A bérbeadó rendkívüli felmondásra jogosult, ha
- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
 - a bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy szerződésszerűen használja, ideértve különösen azt az esetet, hogy a bérleményben nem a 14. pontban megjelölt tevékenységet folytatja,
 - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
 - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartást tanúsítanak, továbbá a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
 - a bérlő a helyiséget a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül albérlébe vagy egyéb módon harmadik személy használatába adta;
 - a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserhelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.

Bérbeadó a Bérlőt a bérlemény nem rendeltetésszerű vagy a jelen szerződésnek nem megfelelő használata esetén – a szerződésszegés súlyossága függvényében – szóban vagy írásban felszólítja a szerződésszegés kiküszöbölésére. Bérlő a szerződésszegés kiküszöbölésére haladéktalanul, vagy a felszólításban megjelölt határidőn belül köteles.

26. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó berendezéseket, valamint az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére – külön felszólítás nélkül – átadni.
Felek megállapodnak továbbá abban, hogy bérlő a bérleményt a bérbeadóval szemben fennálló jelen szerződés tárgyát képező bérleti jogviszonyból eredő követeléseinek kiegyenlítéséig nem jogosult visszatartani, még a bérlemény használatának mellőzésével sem.
27. A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésékor a bérlemény, valamint a hozzá tartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételekor a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti, illetve használati díjat a helyiség átadás-átvételeig fizeti.
28. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok, illetve a jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályokban

meghatározott, a bérletet terhelő munkálatok értékét bérbeadó – ettől eltérő tartalmú írásbeli megállapodás hiányában - nem téríti meg részére a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor, illetve megszüntetésekor.

29. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
30. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
31. Az értesítéseket a felek jelen szerződésben rögzített székhelyére, illetve kézbesítési címére lehet érvényesen kézbesíteni kézbesítővel és postán. A munkaszüneti napon érkezett küldemények a következő munkanapon minősülnek kézbesítettnek. A bérlő köteles székhelye, illetve kézbesítési címe esetleges változását a bérbeadó részére haladéktalanul, írásban, tértivevényes postai küldemény vagy személyes kézbesítés útján bejelenteni. Amennyiben a székhely-, illetve kézbesítési cím változás bejelentése nem történik meg, abban az esetben a felek, a bérlő által legutóbb megadott székhelyére, illetve kézbesítési címére küldött, és a bérlő által át nem vett postai küldeményeket is kézbesítettnek tekintik.

A Felek megállapodnak, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy más hasonló jelzéssel érkezett vissza), az iratot a postai kézbesítés megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérlő jelen szerződésből fakadó bérleti díj fizetési és egyéb kötelezettségei vonatkozásában fennálló díj fizetési kötelezettsége elévülési idejét a bérbeadó e díjak megfizetésére irányuló írásbeli felszólítása megszakítja.

32. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó, mindenkor hatályos rendeletének szabályai megfelelően irányadók.
33. Bérlő tudomásul veszi, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv. alapján elvégzett ügyfél-átvilágítás során megadott adataiban bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezéséről számított 5 munkanapon belül a Pénzmos.tv alapján bejelentési kötelezettség terheli. A

felek megállapodnak, hogy a jelen pontba foglalt bérleti kötelezettség olyan lényeges szerződésszegésnek minősül, amely miatt a bérbeadó jogosult a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni.

34. Bérlet köteles jelen szerződés létrejöttétől számított 15 napon belül saját költségén közjegyzői okiratban foglaltan kötelezettséget vállalni, hogy a bérleti díjat és a külön szolgáltatások díját határidőben megfizeti, továbbá abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a helyiséget 15 napon belül kiüríti, és a fennálló esetleges tartozásokat megfizeti.
35. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben meghatározott megszűnési okokon túl a bérleti szerződés megszűnik abban az esetben is, ha a Felek kölcsönösen így állapodnak meg.
36. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést közös megegyezéssel írásban módosíthatják.
37. Bérlet jelen szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a szerződés módosításával és megszüntetésével kapcsolatos bérbeadói döntések meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata mindig hatályos, vonatkozó önkormányzati rendeleteiben foglaltak alapján az illetékes testülete illetve bizottsága útján jogosult.
38. Egyéb megállapodások:

Nem lakáscélú helyiségre vonatkozó, a Telenor Magyarország Zrt.-vel kötött határozott idejű bérleti szerződés lejártát követően a helyiségcsoport versenyeztetési eljárás eredményeként, 5 év határozott időre történő bérbeadása a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 633/2014.(06.11.) számú határozata alapján.

A nyertes Telenor Magyarország Zrt.-vel azzal a feltétellel kerülhet megkötésre a bérleti szerződés, hogy a tulajdonostársak a nyertes ajánlatot az annak elfogadására adott 15 napos határidőben írásban nem fogadták el, vagy arról írásban nem nyilatkoztak.

A két tulajdonostárs adott határidő lejártá előtt írásban nyilatkozott, hogy előbérleti jogával nem kíván élni.

A bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a bérletet a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése alól; a hatósági eljárásokban az Önkormányzat, mint tulajdonos vagy megbízottja hozzájárulásának beszerzése nem mellőzhető, ha építési vagy átalakítási munka végzésére van szükség; valamint, ha az Önkormányzat, mint

tulajdonos hozzájárulását, vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház megtiltja a helyiségben végezni kívánt tevékenységet, az Önkormányzattal szemben igény nem támasztható.

Bérlő 4.239.279,- Ft összegű ajánlati biztosítékot, amely összeg az óvadék összegébe beszámításra került, a pályázati felhívásban közölt határidőig, míg 2.510.721,- Ft összegű óvadék különbözetet a bérleti szerződés aláírását megelőzően megfizetett, teljesítve ezzel a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 6.750.000,- Ft óvadék fizetési kötelezettségét.

Bérlő a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozott, hogy megfelel a Nemzeti Vagyontörvény szerinti átláthatósági feltételeknek.

Amennyiben a bérleti szerződést a bérlő a hozzájárulás kézhezvételétől számított 45. napig nem köti meg, a bizottsági határozat hatályát veszti.

A bérleti szerződés 7. és 8. pontjában rögzítettek jelen bérlőre nem vonatkoznak, tekintettel arra, hogy a helyiség korábbi bérlője határozott idejű szerződéssel, majd azt követően használója a Telenor Magyarország Zrt. volt.

A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2014. július 25.

.....
Budapest Főváros VII. kerület

Erzsébetváros Önkormányzata

képviseli: Vattamány Zsolt polgármester

képviselében eljár:

10/ ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzati

Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

dr. Csomor Sándor

vezérigazgató

Bérbeadó

.....
Telenor Magyarország Zrt.

Sepsi Zsolt János képviseletre jogosult és

Michel Marian Mike képviseletre jogosult

együttesen

Bérlő