

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen bérleti szerződés (továbbiakban a „**Szerződés**”),

egyrésztől a **Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 4.; cégjegyzékszám: 01-10-042418; adószám: 10893850-2-44; statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01), mint bérbeadó (továbbiakban a „**Bérbeadó**”),

másrésztől a **Server Line Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2340 Kiskunlacháza, Sellő u. 140., cégjegyzékszám: 13-09-154514, képviseli: [REDACTED] ügyvezető; adószám: 23829808-2-13; statisztikai számjel: 23829808-1813-113-13), mint bérlet (továbbiakban a „**Bérlet**”)

(a Bérbeadó és a Bérlet a továbbiakban együttesen a „**Felek**”, külön-külön a „**Fél**”)

között jött létre az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérlet tárgya

1.1 A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, természetben a **1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 3. szám 38837/17 hrsz alatt található ingatlan** (továbbiakban: „**Ingatlan**”) **143,2 m2 alapterületű épületét** (továbbiakban: „**Bérlet**”) a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint.

1.2 Bérlet a Bérletet nyomdaipari tevékenysége folytatására veszi igénybe. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlet által a Bérletben folytatott valamennyi tevékenységhez kapcsolódó valamennyi engedély, felhatalmazás, hozzájárulás beszerzése a Bérlet feladata és az ezzel kapcsolatos költségek is Bérletet terhelik.

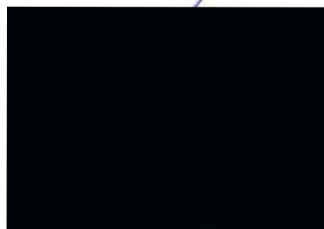
1.3 Bérlet kijelenti, hogy az Ingatlan működési rendjét ismeri, továbbá tudomással bír arról, hogy az Ingatlanra nézve Bérlet mellett harmadik személyek bérleti joga is fennáll. Bérlet kijelenti, hogy az Ingatlan további bérletinek tevékenységét, működésük feltételeit ismeri, azt – a saját tevékenységének jellegéből szükségszerűen adódó mértéken túl – semmilyen tekintetben nem zavarja.

2. A Bérlet átadás-átvétele

Felek rögzítik, hogy Bérlet hivatalos birtokba adásának időpontja **2016. február 19. napja**. Tekintettel arra, hogy a Bérlet jelenleg birtokban van, a Felek rögzítik, hogy átadás-átvételi eljárásra nincs szükség.

3. Bérleti Idő

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés határozatlan időtartamra jön létre (továbbiakban a „**Bérleti Idő**”).



4. Bérleti Díj, Üzemeltetési Költségek, Óvadék

4.1 Bérleti Díj

Bérlő Bérbeadónak köteles **havi 202.350,- Ft + ÁFA, azaz kétszázkétezer-háromszázötven forint plusz általános forgalmi adó** összegű bérleti díjat (továbbiakban a „Bérleti Díj”) és **havi 42.900.-Ft + ÁFA, azaz negyvenkétezer-kilencszáz forint plusz általános forgalmi adó** összegű közös költséget (továbbiakban a „Közös Költség”) fizetni a Bérlemény használatáért a Bérleti Idő alatt. Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj 1 db, személygépkocsi telepen kijelölt parkolóhelyen történő parkolás díját is tartalmazza. Felek továbbá megállapítják, hogy a Közös Költség magába foglalja a telephely állagmegtartásának és működtetésének – Bérlő általi használat szerinti – arányos költségeit, többek között a portaszolgálat, beléptető rendszer, bejárati tér figyelése, közös területek tisztántartása, kertészet, közös használatú épület- és építmény részek költségeit.

A Díj az alábbi 4.2 pontban meghatározott indexálásnak megfelelően, évenként változhat.

4.2 Bérleti Díj indexálása

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a Bérleti Díjat és Közös Költséget évente egy alkalommal a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindexnek (továbbiakban: „Index”) megfelelően egyoldalúan módosítani. Az adott Bérleti Díj változás alapja az a lezárt naptári év, amelyre vonatkozóan az Index közzétételre került. A Bérleti Díj változás mértéke az Index mértéke. A módosított Bérleti Díj fizetése a Bérlő Bérbeadó által történő írásos értesítést követően történik az adott év január 1-jei napra történő visszamenőleges hatállyal. A 4.1. pont szerinti Bérleti Díj és Közös Költség első alkalommal 2017. január 1. napjával módosulhat.

4.3 Üzemeltetési Költségek

Felek megállapodnak, hogy Bérlőt terhelik a Bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódóan felmerülő közüzemi (villamos energiafogyasztás, vezetékes vízfogyasztás, stb.) költségek (továbbiakban: „Üzemeltetési Költségek”), az alábbiak szerint:

- a) Üzemeltetési díj: Bérlő **havi 20.500,- Ft + ÁFA, azaz húszezer-ötszáz forint plusz általános forgalmi adó** összegű üzemeltetési díjat (továbbiakban: „Üzemeltetési Díj”) köteles fizetni Bérbeadónak, amely tartalmazza a Bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódóan felmerülő közüzemi költségeket, kivéve az elektromos energia költségét, amelyet Bérlő a lenti b) alpont szerint köteles megfizetni.
- b) Egyéb Üzemeltetési Költségek: Amennyiben Bérlő által fogyasztott, mérőórával mért (közmű) szolgáltatásokat a szolgáltató a Bérbeadó részére számlázza, azt Bérbeadó a mérőóra állása szerint – a ténylegesen felmerült szolgáltatási díj összegében – Bérlőnek továbbszámlázza, közvetített szolgáltatásként.

Felek rögzítik, hogy a 4.3. a) pont szerinti Üzemeltetési díj összege jelentősebb, vagyis 5%-ot meghaladó mértékű árváltozás esetén évközben is, de legfeljebb félévente módosulhat.

4.4 A Bérleti Díj megfizetése

A Bérleti Díjat és a Közös Költséget, Bérő havonta előre forintban, a Bérbeadó vonatkozó számláján megjelölt bankszámlára történő banki átutalással köteles megfizetni. A Bérő a számlát annak kézhezvételétől számított 8 (nyolc) napos fizetési határidővel, de legfeljebb a tárgyó 10. napjáig köteles kiegyenlíteni. A Bérleti Díj késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szerinti késedelmi kamatra és egyéb költségekre jogosult.

4.5 Az Üzemeltetési Költségek megfizetése

Bérő a Bérbeadót terhelő, de továbbsszámlázandó Üzemeltetési Költségeket utólag fizeti meg Bérbeadó részére. Bérbeadó az Üzemeltetési Költségeket azok felmerülését követően haladéktalanul jogosult Bérő irányába továbbsszámlázni, és

Bérő azt köteles 8 (nyolc) napos fizetési határidővel Bérbeadó részére, a Bérbeadó vonatkozó számláján megjelölt bankszámlára történő banki átutalással megfizetni. A továbbsszámlázott Üzemeltetési Költségek késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó a Ptk. szerinti késedelmi kamatra és egyéb költségekre jogosult.

4.6 Óvadék

Felek rögzítik, hogy Bérő 2 azaz két havi bruttó Bérleti Díj összegében óvadéket (továbbiakban: „Óvadék”) nyújtott Bérbeadó részére. Bérbeadó a Szerződés megszűnését követő 5 (öt) naptári napon belül köteles maradéktalanul visszaadni az Óvadéket Bérő részére, feltéve, hogy a jelen Szerződés feltételei és kikötései teljesültek. Bérbeadó az Óvadék összege után kamatot nem térít, költséget nem számít fel.

5. Biztosítás

Bérbeadó a Szerződés időtartama alatt – a Bérő által ismert keretek között és feltételekkel - vagyonbiztosítást köt és tart fenn az Ingatlan vonatkozásában. Ez a biztosítás nem terjed ki a Bérő tulajdonában, illetve használatában álló, a Bérő felelősségi körébe tartozó és az Ingatlanban fellelhető ingóságokra, továbbá a Bérő által folytatott szakmai tevékenységre, melyek biztosításáról Bérő köteles saját költségén maga gondoskodni.

6. Felek jogai és kötelezettségei

6.1 Bérő jogai és kötelezettségei:

6.1.1 Bérő a Bérleményt rendeltetésszerűen köteles használni. Bérő köteles a Bérleményre vonatkozó környezetvédelmi, rendészeti, tűz-, balesetvédelmi és egyéb jogszabályi előírások betartására és betartatására.

6.1.2 Bérő Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérleményen a szokásos karbantartás körét meghaladó változtatásokat, átalakításokat, beruházásokat végezni.

6.1.3 Bérő – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával - jogosult a Bérleményt albérletbe adni, de az albérő tevékenységéért, az általa esetlegesen okozott károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

6.1.4 Felek rögzítik, hogy Bérő kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen Szerződésből eredő jogait harmadik személyre engedményezni.

6.2 Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

6.2.1 Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként is megfelel a jelen Szerződés előírásainak.

6.2.2 A Bérleménnyel kapcsolatosan felmerülő közterhek viselésére Bérbeadó köteles.

6.2.3 Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni a Bérő szükségtelen háborítása nélkül. A Bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlása céljából bármikor jogosult a Bérleménybe belépni.

7. Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

7.1 A Bérő kijelenti és szavatolja a Bérbeadónak, hogy

7.1.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;

7.1.2 a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett gazdasági társaság;

7.2 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérőnek, hogy

7.2.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;

7.2.2 a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett gazdasági társaság;

7.2.3 harmadik személynek nincs a Bérleményre vonatkozó olyan joga, amely a Bérőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

8. Bérő szerződésszegése és ennek jogkövetkezményei

8.1 A jelen Szerződés alapján a Bérő súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban minden egyes súlyos szerződésszegés esetén a "**Bérő Szerződésszegése**"):

8.1.1 ha a Bérő a jelen Szerződés alapján fennálló Bérleti Díj fizetési kötelezettségének esedékességgel teljes egészében nem tesz eleget és a Bérő a Bérbeadó erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 (nyolc) napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;

8.1.2 ha a Bérő a jelen Szerződés 6.1 pontja alapján őt terhelő kötelezettségeknek nem tesz eleget és ezt a Bérő a Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott ésszerű határidőn belül sem orvosolja;

8.1.3 a Bérő saját maga ellen csődeljárás megindítási iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság első fokon elrendeli a Bérő felszámolását, vagy a Bérő az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi, illetve a Bérő ellen cégjegyzékből történő törlés iránt indul eljárás.

8.2 A 8.1.2-8.1.2 pont szerinti Bérő Szerződésszegése esetén a Bérbeadó a Bérőt írásban értesíti és felhívja, hogy az értesítés kézhezvételétől számított, a fenti 8.1.1-8.1.2 pontokban meghatározott határidőn belül a szerződésszegést orvosolja, feltéve, hogy az orvosolható; Bérbeadó ezzel egyidejűleg értesíti a Bérőt, hogy orvoslás hiányában jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Amennyiben a Bérő elmulasztja orvosolni a Bérő Szerződésszegését a jelen pontban meghatározott Bérbeadói értesítésnek megfelelően, illetve ha a Bérő Szerződésszegése nem orvosolható, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal, egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani. Bérbeadó a Bérőnek: (i) a fenti 8.1.1 pontban meghatározott Bérő Szerződésszegése esetén a 8 (nyolc) napos határidő lejáratát követően; (ii) a fenti 8.1.2 pont esetében a Bérbeadó által meghatározott ésszerű határidő lejáratát követően küldheti meg a felmondó nyilatkozatát.

8.3 A 8.1.3 pont szerinti Bérő Szerződésszegése esetén Bérbeadó a szerződésszegésről való tudomásszerzését követően – külön értesítés és felhívás nélkül – jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal, egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani.

9. Bérbeadó szerződésszegése és ennek jogkövetkezményei

9.1 A jelen Szerződés alapján a Bérbeadó súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése (továbbiakban minden egyes súlyos szerződésszegés esetén a "**Bérbeadó Szerződésszegése**"):

9.1.1 amennyiben a Bérbeadó a jelen Szerződés alapján őt terhelő valamely lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és ezt a Bérbeadó a Bérő írásbeli felszólításában meghatározott ésszerű határidőn belül sem orvosolja;

9.1.2 a Bérbeadó saját maga ellen csődeljárás megindítási iránti kérelmet nyújt be az illetékes bírósághoz, az illetékes bíróság jogerősen elrendeli a Bérbeadó felszámolását, vagy a Bérbeadó az illetékes cégbíróság előtt saját végelszámolását kezdeményezi, illetve a Bérbeadó ellen cégjegyzékből történő törlés iránt indul eljárás.

9.2 A 9.1.1 pont szerinti Bérbeadó Szerződésszegése esetén, a Bérő köteles a Bérbeadót írásban értesíteni és felhívni, hogy az értesítés kézhezvételétől számított, a fenti 9.1.1 pontban meghatározott határidőn belül a

szerződésszegést orvosolja, feltéve, hogy az orvosolható; Bérő ezzel egyidejűleg köteles a Bérbeadót értesíteni, hogy az orvoslás hiányában jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Amennyiben a Bérbeadó elmulasztja orvosolni a Bérbeadó Szerződésszegését a jelen pontban meghatározott Bérő értesítésnek megfelelően, illetve ha a Bérbeadó Szerződésszegése nem orvosolható, akkor a Bérő jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal, egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani. Bérő az általa meghatározott ésszerű határidő lejáratát követően küldheti meg Bérbeadónak a felmondó nyilatkozatát.

9.3 A 9.1.2 pont szerinti Bérbeadó Szerződésszegése esetén Bérő a szerződésszegésről való tudomásszerzését követően – külön értesítés és felhívás nélkül – jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal, egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani.

10 A jelen Szerződés megszűnése

10.1 A Szerződést azonnali hatállyal megszüntetni a Felek kizárólag a jelen Szerződésben meghatározott esetekben jogosultak.

10.2 A jelen Szerződés megszűnésének egyéb esetei:

A jelen Szerződés megszűnik, és ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a Felek mentesülnek a jelen Szerződés alapján őket terhelő kötelezettségeik alól:

a) ha a Felek a jelen Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;

b) Szerződésszegés esetén a 8., illetve 9. pont szerinti felmondással;

c) Ha bármely Fél a jelen Szerződést 2016. február 19. napját követően indoklás nélkül, írásban, 3 hónapos felmondási idővel egyoldalúan megszünteti.

10.3 A jelen Szerződés megszűnése esetén Bérő haladéktalanul, de legkésőbb a Szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül köteles a Bérleményt a rendeltetésszerű használatból származó értékcsökkenéstől eltekintve mint általános hasznosítási célú üzemhelyiséget a birtokbaadásakor fennállt (kiürített, kitakarított) állapotban, tisztasági festést követően a Bérbeadó részére visszaadni. Bérő a Bérlemény visszaszolgáltatása során semminemű megtérítési kötelezettséget nem támaszthat arra nézve, hogy a Bérleményben, illetve az Ingatlanon saját költségén beruházásokat végzett, illetőleg a Bérleményt nem mint általános hasznosítási célú üzemhelyiség szolgáltatja vissza Bérbeadó részére. Bérő megfelelő gondossággal köteles eljárni a Bérlemény kiürítése, az ott elhelyezett felszerelések, egyéb ingóságok elszállításakor. A Szerződés megszűnésekor a Bérő a tulajdonát képező, a Bérlemény állagának sérelme nélkül eltávolítható gépeket és berendezéseket jogosult leszerelni és – a 10.5 pontban foglalt elszámolási kötelezettség, és valamennyi fizetési kötelezettsége teljesítésének feltételével – a Bérleményből elvinni.

10.4 A jelen Szerződés megszűnése esetén a Bérlo a Bérlemény székhelyként, illetve fióktelepként való használatára nem jogosult, köteles az ennek törlésére vonatkozó okiratok az illetékes Cégbíróságra 15 napon belül benyújtani, és azt Bérbeadó felé igazolni.

10.5 A Bérlemény Bérbeadónak történő visszaszolgáltatásakor a Felek teljes körűen elszámolnak egymással a Bérleti Díjjal, Üzemeltetési Költségekkel, használati díjjal és hasonló költségekkel kapcsolatosan.

11 Vegyes rendelkezések

11.1. A jelen Szerződés módosítására, illetve megszüntetésére kizárólag írásban kerülhet sor.

11.2. Értesítések és közlések

A Felek között a Szerződéssel kapcsolatos bármiféle nyilatkozat, joglemondás, értesítés, igazolás, visszaigazolás vagy közlés csak írásban, tértivevényes ajánlott levélben érvényes és annak a másik Fél általi kézhezvételével hatályos. Az írásbeli értesítéssel vagy közléssel azonos érvényű az, ha a Felek bármelyike a másik Féllel szóban (telefonon) folytatott beszélgetéséről feljegyzést készít, s azt a másik Félnek megküldi és azt a másik Fél visszaigazolja.

Az értesítések és közlések fogadása a Felek fejlécében megjelölt címén történik. A Felek adatainak esetleges megváltozását – amely változás nem igényel szerződésmódosítást – a Felek haladéktalanul kötelesek írásban közölni egymással. A közlés elmulasztásából eredő károkért a mulasztó Fél felelős.

Bármely Fél által a másik Félhez küldött tértivevényes ajánlott levélpostai küldeményeket a másik Féllel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni, (i) ha a címzett azt átvette, illetve (ii) az első kézbesítés megkísérlését követő ötödik (5.) munkanapon, amennyiben a címzett nem vette át, az átvételt megtagadta, illetve a küldemény címzett ismeretlen jelzéssel érkezik vissza.

11.3. Irányadó jog

A jelen Szerződésre a magyar jog az irányadó.

11.4. Jogviták rendezése

Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

11.5. A Szerződés teljessége

A jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást és megelőző minden a Felek között ezt megelőzően létrejött valamennyi megállapodást.

11.6. Részleges érvénytelenség

Amennyiben a jelen Szerződés valamely rendelkezése jogellenes, érvénytelen vagy végrehajthatatlan, illetve bármikor azzá válik, akkor ez nem érinti vagy korlátozza a jelen Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét és végrehajthatóságát. A Felek ezúton vállalják, hogy a jogellenes, érvénytelen, illetve végrehajthatatlan rendelkezéseket olyan új rendelkezésekkel helyettesítik, amelyek értelmükben a lehető legközelebb állnak a jogellenes, érvénytelen, illetve végrehajthatatlan rendelkezésekhez.

11.7. Melléklet

A melléklet a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

1. sz. melléklet: Helyszínrajz és helyiséglista

A jelen változásokkal egységes szerkezetbe foglalt Szerződés 2016. február 19. napjával lép hatályba.

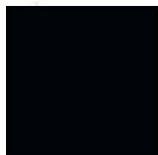
A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás és egyező értelmezés után helybenhagyólag, cégszerűen írták alá.

Budapest, 2016. 02. 29.



**Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen
Működő Részvénytársaság**

Bérbeadó



SERVER LINE Kft.
2340 Kiskunlacháza
Salló u. 140.

3-2-13



**SERVER LINE Szolgáltató Korlátolt
Felelősségű Társaság**

Bérlő
képviseli: 