

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
(a „Bérbeadó”)

és

HO-SP Hungary Kft.
(a „Bérlő”)
között

Budapest, 2019. június

Mely létrejött a

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.,

székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor út. 4.

cégjegyzék szám: 01-10-042418

adószám: 10893850-2-44

statisztikai számjel: 10893850-3700-114-01

számlavezető bank: Budapest Bank Zrt.

pénzforgalmi jelzőszám: 10102093-04853203-0000009

mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

és a

HO-SP Hungary Kft.

székhely: 1044 Budapest, Váci út 76-80.

cégjegyzék szám: 01-09-208036

adószám: 23114763937-2-41

statisztikai számjel: 14763937-4511-113-01

számlavezető bank: Budapest Bank Zrt.

pénzforgalmi jelzőszám: 10102244-55483800-01004004

mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

a továbbiakban együttesen „**Felek**” között, az alábbi helyen és időben, a következő feltételek szerint.

1. A Szerződés Hatálya

A Felek a jelen Szerződés mindkét fél általi aláírását követő napjától kezdődően 5 év határozott időtartamra (továbbiakban: „Bérlet Időtartama”) kötik meg. A jelen szerződés további opcionális 5 évre történő meghosszabbításáról a Felek a szerződés lejártát megelőzően, legkésőbb a lejárat dátumát megelőző 60. napig, a szerződéses feltételekre vonatkozó közös egyeztetést követően írásban határoznak, ennek hiányában a szerződés nem hosszabbodik meg. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés a Bérbeadó és a Bérlő általi aláírást követően 2019. július 1-jén lép hatályba.

2. A Szerződés tárgya

2.1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 1. pontjában meghatározott időtartamra Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett állapotban

személygépjármű-kereskedelem tevékenység céljából veszi bérbe a Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonában lévő, természetben a Budapest, IV. kerület, *Tímár u. 4., 6., és 8. szám alatt* található - *Tímár u. 4. szám alatti, 70378 hrsz-ú, 393 m² alapterületű, Timár u. 6. szám alatti, 70379 hrsz-ú, 557 m² alapterületű, Timár u. 8. szám alatti, 70380 hrsz-ú, 396 m² alapterületű* - ingatlanokat (Bérleményi területet).

3. A Bérleményi terület meghatározása, birtokba lépés

3.1.A Bérlo kijelenti, hogy a jelen Szerződés megkötése előtt megtekintette a Bérleményi terület pontos elhelyezkedését a rajta levő mobil építményekkel (2 db faház, 1 db VB. mobil konténer) és térburkolattal, így a jelen Szerződést a Bérleményi terület helyének és közvetlen környezetének ismeretében köti meg. Az átadáskori állapotot video felvétellel és/vagy fényképpel a Felek rögzítik.

3.2. A Bérlo csak abban az esetben veheti birtokba a Bérleményi területet ha:

- a közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot tett a jelen szerződés 5.1. valamint a 11.1. és 11.2. pontjában foglaltak teljesítésére vonatkozóan, továbbá a Bérbeadó jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott képviselőjének bemutatta a jelen szerződés 8.3 pontja szerint megkötött érvényes felelősségbiztosítási kötvényét;
- teljesítette a szerződés 5.3. pontjában meghatározott fizetési kötelezettségét, az óvadékot a Bérbeadó rendelkezésére bocsátotta a szerződés aláírásával egyidejűleg.

Amennyiben Bérlo nem teljesíti a jelen 3.2. pontban meghatározott kötelezettségeit a jelen szerződés hatályba lépésének napjáig úgy Bérbeadó jogosult a jelen Szerződéstől azonnali hatállyal elállni.

4. A Bérleti Díj mértéke

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj (továbbiakban: "Bérleti Díj") mértéke havi 503.000-Ft + ÁFA, azaz ötszázháromezer forint + ÁFA, mely összeg nem tartalmazza a közüzemi költségeket. Az ÁFA mértéke megegyezik a mindenkori jogszabályokban megadott mértékkel. A fizetendő Bérleti Díj összegét a Bérbeadó évente egy alkalommal a KSH által az előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével jogosult megemelni 2021. január 1-jétől kezdődő hatállyal. A módosított Bérleti díj fizetése a Bérbeadó értesítését követően történik az adott év január 1-jei napra történő visszamenőleges hatállyal.

5. A Bérleti Díj esedékessége, és a közüzemi díjak elszámolása, egyéb pénzügyi rendelkezések

5.1. A Bérelő a Bérleti Díjat a Bérbeadó által a tárgyhó 10. napjáig kiállított, a tárgyhavi Bérleti Díj összegét tartalmazó számla alapján fizeti meg

5.2. A Bérelő vállalja, hogy a Bérbeadónak járó Bérleti Díjat a postai úton és elektronikus másolatban megküldött számla kézhezvételétől számított 15 napon belül átutalja Bérbeadó jelen szerződésben meghatározott bankszámlájára. Az elektronikusan kiküldött számla átvételét a jelen szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott Bérelő képviselője visszaigazolni köteles a Bérbeadói kapcsolattartó e-mail címére, mely visszaigazolás a számla kézhezvételével egyenértékűnek tekintendő.

Amennyiben Bérelő nem teljesíti a jelen pontban meghatározott Bérleti Díj megfizetésére vonatkozó kötelezettségét határidőn belül, úgy Bérbeadó jogosult a jelen szerződés 10. pontja alapján a szerződést felmondani.

A közüzemi óraállásokat a birtokbaadáskor, valamint a bérleti jogviszony megszűnésekor a Felek leolvassák, mely mérő óraállások képezik az elszámolás alapját. Bérelő a Bérleti Díjon felül a bérelt ingatlan közüzemei közül kizárólag az áramot és a vizet veszi igénybe, ezek közüzemi díjait maga fizeti. A mérőórák közül a villanyóra és a vízóra Bérelő nevére történő átírásához Bérbeadó írásbeli hozzájárulását jelen szerződés aláírásával megadottnak tekinti.

A villanyóra és a vízóra szolgáltatóknál történő átírásának ügyintézése a Bérelő feladata. A bérleti jogviszony megszűnése esetén Bérelő, a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül köteles írásos hozzájárulását adni a mérőórák Bérbeadó nevére történő visszaírásához. A szolgáltatóknál történő visszaírás ügyintézése a Bérbeadó feladata.

Amennyiben a Bérelő kiemelt energiafogyasztású berendezést használ vagy szerel fel a Bérleményi területen – Bérbeadó előzetes írásos engedélye alapján –, abban az esetben külön mérőóra kerül felszerelésre a Bérelő költségén, és ebben az esetben a Bérelő a mért energia megfizetésére, és közüzemi szolgáltatási szerződés megkötésére is kötelelessé válik.

5.3. A Felek a bérleti szerződésből fakadó Bérelői kötelezettségek teljesítésének biztosítékául óvadékot alapítanak a jelen szerződés aláírásával, melynek összege megegyezik bruttó 2 havi bérleti díj összegével, azaz 1.277.620,- Ft-tal. A Bérelő az óvadék tárgyát köteles Bérbeadó jelen Bérleti szerződésben fent megjelölt bankszámlájára átutalni a szerződés aláírásával egyidejűleg. Az óvadék jóváírt összegéről bizonylatot állít ki a Bérbeadó a Bérelő részére. Az

óvadék a bérleti jogviszony megszűnését és a Felek egymás közötti elszámolását követő 30 napon belül kerül visszafizetésre a Bérlo részére, azzal, hogy az elszámolásra legkorábban a Bérleményi területnek Bérbeadó részére történő visszabocsátását követően kerülhet sor. A Bérbeadó az óvadék összegéből jogosult levonni a Bérlo terhelő és általa meg nem fizetett Bérleti Díj és közüzemi költségek összegét, azok kamatait, továbbá jogosult abból kielégíteni egyéb, jelen szerződéssel összefüggő követelését is.

6. Késedelmi kamat, Kötbér

6.1 Ha a Bérlo bármely fizetési kötelezettségével késedelembbe esik, a késedelmesen fizetett összeg után köteles a Bérbeadónak megfizetni az esedékességtől számított - a hatályos Ptk-ban meghatározott mértékű - késedelmi kamatot.

6.2. A Bérlo tudomásul veszi, hogy a Megengedett használatra vonatkozó előírások, illetve egyéb, a jelen Szerződésben külön ilyenként meghatározott kötelezettségek megsértése a Bérlo kötbérfizetési kötelezettségét vonja maga után, amelynek mértékét a Felek a szerződésszegéssel érintett napra eső Bérleti Díj bruttó összegében határozzák meg, amelyet a Bérbeadó előzetes felszólítás hiányában is jogosult kiterhelni. A kötbért a Bérbeadó minden olyan nap után jogosult kiterhelni, amikor a Bérlo a használatra vonatkozó vagy egyéb, a jelen Szerződésben külön ilyenként meghatározott szerződéses előírásokat megsérti.

6.3. A Bérbeadó a Bérlo által teljesítendő pénzügyi kötelezettségekről a számlákat úgy köteles kiállítani és megküldeni a Bérlo részére, hogy a Bérlo szerződésszerűen tudjon teljesíteni. A jelen Szerződés hatálya alatt bármely fizetési kötelezettség (banki átutalás esetében) a Bérbeadó számláján történő jóváírással tekintendő teljesítettnek.

7. Megengedett használat

A Bérleményi terület Megengedett használata:

- a Bérlo mindenkor köteles figyelemmel kísérni és saját költségére betartani a törvények, jogszabályok, előírások rendelkezéseit, beleértve az érvényben lévő tűzvédelmi előírásokat. Ezen kívül a Bérlo köteles gondoskodni, saját költségére, minden egyéb olyan engedély megszerzéséről, amelyek a jelen Szerződés 2. pont szerinti tevékenysége zavartalan gyakorlásához szükségesek.

Az ingatlanon csak mobil építmény állhat, tekintettel arra, hogy az ingatlanok alatt a Bérbeadó tulajdonában álló és általa üzemeltetett szennyvízelvezető közcsatorna található. Bérlo tudomásul veszi, hogy a közcsatorna kiemelt hálózati szerepe miatt a bérbeadásra kerülő ingatlanok területére eső felszíni csatornaműtárgyhoz való mindenkori hozzáférést biztosítani

kell, csatornalefedést eltakarnia nem szabad. Az esetlegesen felmerülő, üzemfenntartásához szükséges munkálatok elvégzését Bérbeadó előzetes értesítése alapján Bérő tűrni köteles. Bérő elfogadja, hogy a munkavégzéshez szükséges területet valamint annak megközelítését előzetes egyeztetést követően biztosítani kell Bérbeadó, vagy szerződött megbízottja részére.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményi területen elhelyezett, a Bérő kezelésében és az ő vagy harmadik személyek a tulajdonában lévő vagyontárgyak, ingóságok őrzés-védelméről saját költségén köteles gondoskodni.

A Bérő a Bérleményi területet kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli, kifejezett jóváhagyásával adhatja albérletbe, kizárólag rendeltetésszerűen és szerződésszerűen használhatja, és Bérbeadó bármikor – a Bérő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizheti a Bérleményi terület bérletét és rendeltetésszerű használatát, és egyben követelheti a Bérleményi terület rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatának megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.

A Bérő csak a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulásával térhet el az e pontban meghatározott Megengedett Használatról.

A Bérő kiemelt energiafogyasztású berendezést csak Bérbeadó előzetes írásos jóváhagyásával jogosult felszerelni.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Megengedett használat megsértése egyebek mellett a jelen Szerződés 6. 2. pontjában meghatározott kötbérfizetési kötelezettséget vonja maga után.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményi terület (Váci út és Tímár utca sarkánál) kerítésén belül elhelyezkedő tisztítóakna esetleges szereléséhez Bérbeadó részére hozzáférést kell biztosítani.

A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérleményi terület Váci út felőli bejárata melletti kerítésen belül elhelyezkedő Bérbeadó tulajdonát képező reklámtábla felületcseréjéhez a bejutást a Bérbeadóval előre egyeztetett időpontban biztosítja.

8. Biztosítás, felelősségbiztosítás

8.1.A Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó vagyonbiztosítása nem terjed ki a Bérleményi területen elhelyezett, a Bérő vagy harmadik személyek értéktárgyaiban, ingóságaiban keletkezett károk megtérítésére, valamint ott a Bérő által folytatott tevékenységre.

8.2.A Bérbeadó semmilyen felelősséget nem vállal a Bérleményi területen harmadik személy részére okozott bárminemű kár tekintetében. A Bérleményi területen bekövetkező károk megtérítéséért Bérő felel teljes körűen.

8.3. A Bérlo köteles a Bérleményi terület birtokba vétele előtt bemutatni a Bérbeadónak a saját költségére megkötött vagyonbiztosítási szerződéseinek eredeti, aláírt biztosítási igazolását, illetve a kötvény hiteles másolatát, melyet a Bérbeadóval jóvá kell hagyni. Ezen jóváhagyás hiányában a Bérleményi terület átadására nem kerülhet sor. A Bérlo köteles a biztosítást folyamatosan fenntartani és a Bérbeadó felhívására az ezt igazoló okiratokat késedelem nélkül bemutatni Bérbeadónak.

A Bérlo köteles a jelen 8.3. pont alapján személyi, vagyoni és nem vagyoni károkra egyaránt kiterjedő általános és bérlo felelősségbiztosítást kötni, illetve fenntartani. A biztosítási fedezetbe kell vonni: a Bérlo által a Bérbeadónak a Bérleményi területen okozott esetleges károkat, illetve a Bérlo általános felelőssége körében harmadik személyeknek okozott esetleges károkat.

9. Kártérítés

9.1. A Bérlo a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem érvényesíthet a Bérleményi területen elhelyezett vagyontárgyakban, ingóságokban bekövetkezett kár miatt. A Bérlo a jelen Szerződés aláírásával teljes körűen vállalja a Bérleményi területen elhelyezett vagyontárgyak, ingóságok elvesztéséből, ellopásából és megrongálódásából eredő károk viselését.

9.2. A Bérlo tudomásul veszi, hogy bérleti idő alatt a Bérleményi területben, illetve a Bérleményi területen elhelyezett vagyontárgyakban, ingóságokban a Bérbeadónak vagy harmadik személyeknek okozott károkért a Bérlo felel.

9.3. A Bérlo köteles megtéríteni a Bérbeadó minden olyan költségét és kiadását, beleértve az indokolt mértékű ügyvédi díjakat is, amelyek a Bérlo szerződésszegése okán a jelen Szerződésből eredő jogainak érvényesítése kapcsán merültek fel a Bérbeadónál.

10. Felmondás

Rendkívüli felmondás

Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetheti a jelen Szerződést, ha a Bérlo súlyosan megszegte szerződéses kötelezettségeit. A Bérlo részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget. Bérbeadó rendkívüli felmondás esetén minden esetben köteles azt megelőzően póthatáridő tűzésével a Bérlo mulasztásának pótlására vagy a szerződésszegés megszüntetésére felszólítani, melynek eredménytelen elteltése esetén a szerződés felmondható. Az előbbi szabályok nem érintik Bérbeadó egyéb jogait a szerződésszegéssel összefüggésben, így különösen jogosult Bérbeadó az óvadék összegéből levonni (fedezni) az igazolt költségei összegét, illetve követeléseit kielégíteni.

A Bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra ad alapot különösen, ha a Bérő:

- bármely fizetési kötelezettségét (ideértve az óvadéknyújtást, illetve a felhasznált összeg pótlását is) nem teljesíti;
- a biztosítás megkötésére, illetve fenntartására vonatkozó kötelezettségét megszegi;

11. Bérleti jogviszony megszűnése

11.1. A Bérő köteles a Bérleményi területen a bérleti jogviszony megszűnése napjáig az eredeti állapotot helyreállítani. A bérleti jogviszony megszűnésének időpontjától a Bérő birtokláshoz való jogosultsága megszűnik.

11.2. A Felek ellenkező megállapodása hiányában, amennyiben a Bérő nem üríti ki a Bérleményi területet, és bocsátja azt Bérbeadó birtokába a Bérleti jogviszony megszűnésekor, akkor a Bérő területfoglalása, jogcím nélküli birtoklásnak minősül, mindaddig, amíg a Bérbeadó a Bérleményi területet birtokba nem veszi, akár önhatalom útján, melyhez a Bérő már most hozzájárul. A Bérő a késedelem napjaira az egy napra eső bruttó Bérleti Díj kétszeres összegét köteles megfizetni a Bérbeadó részére használati díjként.

11.3. Ha tíz (10) munkanapot meghaladóan késedelembe esik a Bérő a Bérleményi terület Bérbeadó részére történő átadásával, akkor a Bérbeadó jogosult arra, hogy a Bérő költségére és kockázatára a Bérleményi területről az ott található ingóságokat elszállítsa, és raktározza azokat. A Bérő jelen megállapodás aláírásával kifejezett hozzájárulását adja a Bérbeadó részére, hogy amennyiben Bérő az előbbiek szerinti 10 munkanap elteltét követő legalább 5 (öt) munkanapig nem szállítja el az általa el nem vitt ingóságokat, úgy Bérbeadó megfelelő módon a Bérő költségére értékesítse azokat annak érdekében, hogy a Bérő vonatkozásában fennálló követeléseit beszámítsa az érintett értékesítés bevételeibe. Az értékesítésből származó bevételt - a Bérleményi terület kiürítésének és a Bérő vagyontárgyai, ingóságai raktározásának és értékesítésének költségei, valamint az egyéb követelések levonása után – 10 munkanapon belül meg kell fizetni a Bérő részére.

11.4. Amennyiben a Bérő nem gondoskodik az eredeti állapot helyreállításáról, Bérbeadó jogosult azt elvégezni. Bérő vállalja, hogy a szükséges helyreállítási munkálatok ellenértékét Bérbeadónak megfizeti az arra való felhívástól számított 8 napon belül.

12. Értesítések

12.1. A jelen Szerződés alapján történő értesítéseket a Felek egymásnak a Szerződés 1. sz. mellékletében megjelölt elérhetőségeikre kötelesek írásban megküldeni.

12.2. A Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják (beleértve a Bérleményi területen történő átadást, még abban az esetben is, amennyiben a Bérleményi területen alkalmazott képviseli a Bérlet); (ii) postai (tértivevényes, ajánlott, avagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azzal hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette” át vagy más hasonló jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Felek a kézbesítés napjának, míg a „nem kereste” jelzéssel történő visszaérkezés esetén, a sikertelen kézbesítést követő 5. (ötödik) naptári napot. A címváltozásról a Felek kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni a fentiek szerint megküldött értesítéssel.

12.3. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a küldemény abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő, amennyiben azt a Felek jelen Szerződésben meghatározott faxszámára és/vagy e-mail címére igazolható módon elküldésre került. A rendkívüli felmondást kilátásba helyezők, azt megelőző felszólítás és a rendkívüli felmondás fax vagy email útján nem kézbesíthető.

13. Záró rendelkezések

13.1. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (Ptk.) és a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadók.

13.2. A jelen Szerződést csak írásban, egyező akarattal módosíthatja a Bérbeadó és a Bérlet. A jelen Szerződés képezi a felek között megkötött egyetlen Szerződést a Bérleményi terület bérletének tárgyában, mely a Felek között történt korábbi tárgyalások, és megállapodások eredményeit egyesíti.

13.3. A jelen Szerződés bármely részének vagy rendelkezésének jelenlegi vagy jövőbeli érvénytelensége, hatálytalansága vagy érvényesíthetlensége nem érinti a jelen Szerződés többi rendelkezésének érvényességét, hatályosságát és érvényesíthetőségét.

13.4. Jelen Szerződés mindaddig, amíg azt a Feleknek a szerződés aláírására felhatalmazott képviselői cégszerűen alá nem írták, csak a Felek közötti tárgyalás alapjául szolgáló tervezetnek minősül, amely semmilyen jogot és kötelezettséget nem keletkeztet, és amely alapján a Bérbeadónak ajánlati kötöttsége sem áll fenn.

A Bérbeadó és a Bérő kijelentik, hogy a jelen Szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt elolvasás után helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. június 21.



Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.
Bérbeadó



HO-SP Hungary Kft.
Bérő

Oszoly Tamás
üzemeltetői vezérigazgató-helyettes

dr. Koltai Zsolt
vezető

