

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

egyrészt 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**”),

másrészt a **Pasa Speciál Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1146 Budapest, Abonyi utca 15/A félemelet 2. képviseli: Pelikán József Pál ügyvezető; cégjegyzékszám: 01-09-968885; adószám: 23507649-2-42), mint bérlő (továbbiakban a „**Bérlő**”)

(a Bérbeadó és a Bérlő 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 Bérlő pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonában álló, természetben a **1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 3. szám 38837/17 hrsz** alatt található ingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”) a jelen Bérleti szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt helyszínrajzon sárga színnel körbekerítetten jelzett **95 m² alapterületű, raktár funkciójú épületrészt** (továbbiakban: „**Bérlemény**”) a jelen Szerződésben meghatározott feltételek szerint. A Bérlemény helyszínrajza a jelen Szerződés *1. számú mellékletét* képezi.

1.2 Bérlő kijelenti, hogy a Bérleményt raktározási tevékenysége folytatására veszi igénybe. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlő által a Bérleményben folytatott tevékenységhez kapcsolódó valamennyi engedély, felhatalmazás, hozzájárulás beszerzése a Bérlő feladata és az ezzel kapcsolatos költségek is Bérlőt terhelik.

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

1.4 A Bérlő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy az Ingatlan területén a Bérbeadó portaszolgálatot és vagyónvédelmi kamerarendszert üzemeltet a GDPR szabályainak megfelelően.

2. A Bérlemény átadás-átvétele

Felek rögzítik, hogy Bérlemény birtokba adásának tervezett időpontja **2025. április 1. napja**. A Bérlő birtokba lépésének feltétele az első havi Bérleti Díj előzetes megfizetése. A Bérlemény birtokba adásáról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

3. Bérleti Idő

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

4. Bérleti Díj, Költségtérítés és Üzemeltetési Költségek

4.1 Bérleti Díj

Bérlő Bérbeadónak köteles négyzetméterenként havi 1.700,-Ft + ÁFA, azaz **161.500,-Ft + ÁFA /hó, tehát egyszázhatvanegyezer-ötszáz forint plusz általános forgalmi adó** összegű bérleti díjat (továbbiakban a „**Bérleti Díj**”) fizetni a Bérlemény használatáért a Bérleti Idő alatt, amely Bérleti Díj az alábbi 4.2 pontban meghatározott indexálásnak megfelelően évenként változhat.

4.2 Bérleti Díj indexálása

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jogosult a Bérleti Díjat évente egy alkalommal a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett fogyasztói árindexnek (továbbiakban: „**Index**”) megfelelően egyoldalúan módosítani, első alkalommal 2026. január 01. napjával. Az adott Bérleti Díj változás alapja az a lezárult 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 értesítését követően történik az adott év január 1-jei napra történő visszamenőleges hatállyal.

4.3 Üzemeltetési költség

Bérlő - a Bérleti Díj megfizetésén túlmenően - Bérbeadónak **Üzemeltetési költséget nem fizet**, tekintettel arra, hogy a Bérleményben a Bérbeadó biztosítja a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges minimális világítást, azonban fűtés, klimatizálás, víz- és csatornaellátás és egyéb közüzemi szolgáltatás nem biztosított, így üzemeltetési költség Bérlőt nem terheli.

4.4 A Bérleti Díj megfizetése

A Bérbeadó a számlát forintban állítja ki, a Bérlő pedig forintban egyenlíti ki. A Bérleti Díjat a Bérlő havonta előre forintban, a Bérbeadó vonatkozó számláján megjelölt bankszámlára történő banki átutalással köteles megfizetni a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig. A Bérleti Díj késedelmes megfizetése esetén Bérbeadó a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szerinti késedelmi kamatra és a behajtási költségátalány összegére jogosult.

A Bérbeadó a szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül számlát állít ki az első, április havi Bérleti Díjról, amit a Bérlő 2025. április 1-ig a Bérbeadó vonatkozó számláján megjelölt bankszámlára történő banki átutalással köteles megfizetni.

5. Biztosítás

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

6. Felek jogai és kötelezettségei

6.1 Bérlő jogai és kötelezettségei:

6.1.1 Bérlő a Bérleményt rendeltetésszerűen köteles használni. Bérlő köteles a Bérleményre vonatkozó környezetvédelmi, rendészeti, tűz-, balesetvédelmi és egyéb jogszabályi előírások betartására és betartatására. Bérbeadó jelen szerződés aláírásakor ismerteti a tűzvédelmi szabályzatban szereplő előírásokat, és azokat a Bérlővel közösen értelmezi. A Bérlő köteles a

tűzvédelmi előírásokat betartani, és ezek tudomásulvételét jelen szerződés aláírásával igazolja. A Bérelő nem veszélyeztetheti a Bérbeadó üzemi területének biztonságát.

6.1.2 Bérelő a Bérleményt csak a Bérbeadó előzetes engedélyével adhatja albérletbe.

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

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

6.1.5 A Bérelő eseti jelleggel jogosult az Ingatlan területére gépjárművel behajtani. Az erre irányuló igényét a Bérbeadó felé előzetesen legalább 24 órával írásban kell jeleznie és csak a Bérbeadó jóváhagyása esetén hajthat be.

6.2 Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

6.3.1 Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérlemény a bérlet egész tartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, továbbá a jelen Szerződés előírásainak megfelelő.

6.3.2 Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizni a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül. A Bérbeadó ellenőrzési jogának gyakorlása céljából a Bérelő előzetes értesítése mellett, lehetőség szerint a Felek által egyeztetett időpontban jogosult a Bérleménybe belépni.

6.3.3 Felek megállapodnak, hogy a Bérleményre vonatkozóan Bérbeadó tesz eleget a tulajdonost terhelő működtetési kötelezettségeknek.

6.3.4 Bérbeadó – a Bérelő külön hozzájárulása nélkül - jogosult a Bérelővel szemben fennálló követeléseibe az esetlegesen keletkező fizetési kötelezettségét beszámítani.

7. Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

7.1 A Bérelő 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;

7.1.3. a Bérlemény területén levő vagyontárgyai – a Bérbeadó javára más jogviszony biztosítékeként fennálló zálogjogon kívül – per-, teher- és igénymentes tulajdonát képezik.

7.2 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérelőnek, 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 Bérelőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

8. Bérlő szerződésszegése és ennek jogkövetkezményei

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

8.1.1 ha a Bérlő a jelen Szerződés alapján fennálló Bérleti Díj fizetési kötelezettségének esedékességgkor nem tesz eleget és a Bérlő a Bérbeadó erre irányuló írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;

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

8.2 A Bérlő 8.1.1.-8.1.2 pont szerinti Szerződésszegése esetén a Bérbeadó a Bérlőt 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 Bérlőt, hogy orvoslás hiányában jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

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

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 öt terhelő valamely lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, és ezt a Bérbeadó a Bérlő írásbeli felszólításában meghatározott ésszerű határidőn belül sem orvosolja;

9.2 A 9.1.1 pont szerinti Bérbeadó Szerződésszegése esetén, a Bérlő 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; Bérlő 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 Bérlői értesítésnek megfelelően, illetve ha a Bérbeadó Szerződésszegése nem orvosolható, akkor a Bérlő jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal, egyoldalú írásbeli nyilatkozatával felmondani. Bérlő az általa meghatározott ésszerű határidő lejáratát követően küldheti meg Bérbeadónak a felmondó nyilatkozatát.

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) ha bármelyik fél a jelen Szerződést felmondja (a felmondás a felmondást követő hónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy felmondási idő nem lehet kevesebb 1 hónapnál)
- c) Szerződésszegés esetén a 8., illetve 9. pont szerinti felmondással.

10.3 A jelen Szerződés megszűnése esetén Bérlo haladéktalanul, de legkésőbb a Szerződés megszűnését követő 8 napon belül köteles a Bérleményt a rendeltetésszerű használatból származó értékcsökkenéstől eltekintve, mint általános hasznosítási célú üzemhelyiséget az átadás napján fennállt (kiürített, kitakarított) állapotban, tisztasági festést követően a Bérbeadó részére visszaadni. Bérlo 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 üzemhelyiséget szolgáltatja vissza Bérbeadó részére. Bérlo megfelelő gondossággal köteles eljárni a Bérlemény kiürítése, az ott elhelyezett felszerelések, egyéb ingóságok elszállításakor. A Bérleti Szerződés megszűnésekor a Bérlo a tulajdonát képező, a Bérlemény állagának sérelme nélkül eltávolítható gépeket és berendezéseket jogosult leszerelni és – a 10.6 pontban foglalt elszámolási kötelezettség, és valamennyi fizetési kötelezettsége teljesítésének feltételével – a Bérleményből elvinni.

10.4 Amennyiben a Bérlo a Bérleményre vonatkozó visszaszolgáltatási kötelezettségének nem tesz eleget, naponta a Bérleti Díj 150 %-nak megfelelő összegű használati díjat köteles Bérbeadónak fizetni. Jelen pontban foglalt rendelkezés nem érinti a Bérbeadó egyéb jogainak, igényeinek érvényesítésének lehetőségét.

10.5 A Bérlemény Bérbeadónak történő visszaszolgáltatásakor a Felek teljes körűen elszámolnak egymással a Bérleti Díjjal és az egyéb felmerült, felmerülő költségekkel kapcsolatosan, továbbá átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

10.6 A Ptk. alapján a Bérbeadót a jelen Szerződésből eredő hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll (Bérlo a jelen Szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek nem tett maradéktalanul eleget), megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a Bérlo írásban kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a Bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a Bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

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 közölnék, részére kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett azt átvette, illetve 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

A Bérleti Szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdések (ideértve Szerződés létrejöttével, értelmezésével, Szerződés megszegésével, érvénytelenségével kapcsolatos kérdéseket is) rendezését a Felek kötelesek békés úton megkísérelni. 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 megelőz 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.

Melléklet

1. sz. melléklet: Helyszínrajz

A jelen Bérleti Szerződés a Felek általi aláírásának napján lép hatályba. Ha a Felek nem ugyanazon a napon írják alá a szerződést, akkor a hatálybalépés napja a későbbi aláírás dátuma.

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

Budapest, 2025. március 24.

Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

3/1

Fővárosi Csatornázási Művek
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Bérbeadó

Kormány Béla
gazdasági igazgató

dr. Molnár Terézia
gazdasági igazgatóhelyettes

Pasa Speciál Korlátolt Felelősségű
Társaság

képviseli: Pelikán József Pál ügyvezető
Bérlő





