

KÜLÖN SZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (1126 Budapest, Böszörményi út 23–25.) (a továbbiakban: Tulajdonos / Bérbeadó) tulajdonában lévő, 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatti, **Böszörményi „A” Irodaház** Tulajdonos / Bérbeadó által megbízott üzemeltetője, a **FÁBER Tervező, Fővállalkozó és Ingatlanforgalmazó Kft.** (rövidített nevén: FÁBER Kft.),

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22.
képviselő: Wachslér György ügyvezető
cégjegyzékszám: 01-09-060621
adószám: 10215724-2-43,

mint üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**),

másrészről a

székhely:
képviselő:
cégjegyzékszám
adószám:
számlavezető bank neve:
bankszámla száma:

.....

lakcím:
születési név:
születési hely, idő:
anyja neve:
személyi azonosító jele:
adóazonosító jele:
számlavezető bank neve:
bankszámla száma:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**),

(együttesen a továbbiakban: Felek) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek és tartalom szerint.

PREAMBULUM

Tulajdonos / Bérbeadó tulajdonában áll a fent nevezett irodaház (a továbbiakban: irodaház). Tulajdonos / Bérbeadó az irodaház üzemeltetésével Üzemeltetőt bízta meg. Üzemeltető jogosult a Tulajdonos / Bérbeadó és Bérlő között létrejött Helyiségbérleti szerződéssel együtt érvényes Külön szolgáltatási szerződést kötni.

1. *A szerződés tárgya*

- 1.1. Jelen szerződés a Tulajdonos / Bérbeadó és Bérló közt **2013.napján** létrejött Helyiségbérleti szerződéssel együtt érvényes. A Helyiségbérleti szerződéssel Bérló **2013.napjától** határozatlan/határozott időre napjáig az irodaház **összesen bruttó m²** alapterületű (. számú helyiségekből álló) helyiségcsoportot (a továbbiakban: bérlemény) bérel irodai célra. A bérlemény a jelen szerződés 1. számú mellékleteként csatolt alaprajzon vastag kék vonallal körülhatárolt helyiségekből áll.
- 1.2. Üzemeltető biztosítja az irodaház Bérló számára a bérlemények rendeltetésszerű használathoz szükséges, a jelen szerződés 2. pontjában részletezett külön szolgáltatásokat, és ezek díját kiszámlázza Bérló felé.
- 1.3. Bérló **2013.napjától** kezdődően a jelen szerződés 1.1. pontjában megnevezett Helyiségbérleti szerződés hatálya alatti időszakra (annak lejártá esetén a bérlemény birtokba visszaadásáig) megfizeti a külön szolgáltatások díját az Üzemeltető által kiállított számlák alapján, a számlán feltüntetett fizetési határidőig.

2. *A külön szolgáltatások díjának (üzemeltetési és közüzemi díj) megfizetése*

2.1. *Üzemeltetési díj*

- 2.1.1. Bérló **2013.napjától** kezdődően a jelen szerződés keretében az alábbi szolgáltatásokat tartalmazó üzemeltetési díjat fizeti meg Üzemeltető részére:

- napi 24 órás portaszolgálat;
- más bérlókkal közösen használt területek takarítása;
- épületvillamossági rendszerek üzemeltetése;
- fűtés épületgépészeti rendszerek üzemeltetése;
- hőközpont, meleg víz és légtechnikai rendszerek üzemeltetése;
- víz, csatorna épületgépészeti rendszerek üzemeltetése;
- liftüzemeltetési költségek,
- minden olyan egyéb költség, amely az irodaház rendeltetésszerű használatának biztosításához kapcsolódik.

- 2.1.2. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló havonta- Ft + áfa / m², azaz a bérlemény területére összesen havonta- Ft + áfa üzemeltetési díjat fizet.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján fennálló üzemeltetői szolgáltatások oszthatatlan szolgáltatások.

- 2.1.3. Felek megállapodnak, hogy Üzemeltető az üzemeltetési díjakat minden év január 1-jétől jogosult felemelni a KSH által a tárgyévet megelőző naptári évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével (az index közzétételekor, január 1. napjáig visszamenőleg érvényesítve). Legközelebbi díjemelés időpontja: 2014. január 1.

- 2.1.4. Üzemeltető az üzemeltetési díjat havonta számlázza ki. Üzemeltető a számla kiállítására legkorábban a tárgyhót megelőző hónap első napján jogosult.

2.2. *Közüzemi díj*

- 2.2.1. Üzemeltető gondoskodik a bérlemények rendeltetésszerű használathoz szükséges, alább részletezett közüzemi szolgáltatásokról, és Bérlőtől ezek díját beszedi:

- elektromos energia díja a bérelt és közös (világítás, lift és közös használati célú helyiségek áramfogyasztása) területre;
- gázdíj;
- vízdíj és csatornahasználat díja;
- hulladékkezelési díj;
- kéményseprési díj.

2.2.2. A közüzemi díj alapja a szolgáltatók számlái. A számlák beérkezése után a díjak a bérlők között a bérelt terület arányában kerülnek szétosztásra. A közüzemi díjról Üzemeltető utólag, a teljesítést követően számlát küld. Bérlő köteles a bérlet terület arányában ráeső költségeket a számla alapján megfizetni. A közüzemi díj tartalmazza a bérlemény területére jutó, és a közös területekből – a bérlemény területének arányában – a bérleményre jutó díjakat.

2.2.3. Üzemeltető a közüzemi díjat Tulajdonos / Bérbeadó nevében és megbízásából számlázza ki.

2.2.4. Az üzemeltetési és közüzemi díjat Üzemeltető havonta számlázza ki. Üzemeltető a számla kibocsátására legkorábban a tárgyhót megelőző hónap első napján jogosult.

2.2.5. Az üzemeltetési és közüzemi díjak fizetési határideje a számla kiállításától számított 8 munkanap, mely időpont a számlán feltüntetésre kerül. Bérlő a díjat a számla alapján egy összegben, a számlán feltüntetett fizetési határidőig, átutalással fizeti meg. Amennyiben Bérlő a díjfizetési kötelezettségével 15 napot meghaladó késedelembe esik, annyiban Tulajdonos / Bérbeadó a Helyiségbérleti szerződést elhelyezés biztosítása és külön írásbeli felszólítás és a következményekre való figyelmeztetés nélkül azonnali hatállyal felmondhatja, és a lejárt pénzkövetelésnek minősülő díjak valamint egyéb felmerült károk behajtása iránt Tulajdonos / Bérbeadó illetve Üzemeltető intézkedhet.

2.2.6. Amennyiben Bérlő a díjfizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti, Tulajdonos / Bérbeadó, illetve Üzemeltető jogosult a tartozás összege után a késedelmes időszakra – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 301/A §-a alapján szabályozott – késedelmi kamatot felszámolni. Üzemeltető a Bérlőt terhelő késedelmi kamatról negyedévente késedelmi kamatbekérő levelet küld.

2.2.7. Felek a bérleti díjnak valamint a fenti díjaknak Bérlő által a bérleményre, így különösen az átalakítására, bontására, felújítására fordított költségek beszámításával történő megfizetését kizárják. Bérlő tudomásul veszi, hogy sem Tulajdonos / Bérbeadó, sem Üzemeltető ráfordított költséget nem számít be. Bérlő kijelenti és kötelezi magát, hogy minden, az ingatlannal kapcsolatos esetleges beruházás illetve egyéb ráfordítás kapcsán felmerült kiadásait maga viseli, annak veszélyeivel együtt. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen pontban meghatározott kötelezettségek nélkül Tulajdonos / Bérbeadó a Helyiségbérleti szerződést, Üzemeltető jelen szerződést nem kötötte volna meg.

3. A szerződés időtartama

3.1. Jelen szerződés a Helyiségbérleti szerződés hatálya alatti időszakra, annak lejártá esetén a bérlemény birtokba visszaadásáig szól.

2. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. *Üzemeltető jogai és kötelezettségei*

4.1.1. Üzemeltető a Bérő szükségtelen zavarása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot.

4.1.2. Üzemeltető követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és az ilyen használatból eredő saját, vagy Tulajdonos / Bérbeadó kárának megtérítését. Ha a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat a figyelmeztetés ellenére tovább folyik, vagy ha a fenyegető veszély súlyossága miatt a figyelmeztetés nem vezetne eredményre, Tulajdonos / Bérbeadó a Helyiségbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Bérő felelős minden olyan kárért, ami a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

4.1.3. Üzemeltető köteles gondoskodni az épület központi gépészeti berendezéseinek karbantartásáról, állandó üzemképes állapotáról, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek állagában és e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

4.2. *Bérő jogai és kötelezettségei*

4.2.1. Bérő a bérleményben építészeti, gépészeti átalakítási, bontási, felújítási munkákat, fejlesztéseket kizárólag Üzemeltetővel vagy Tulajdonossal / Bérbeadóval kötött egyedi írásbeli megállapodás alapján, és a szükséges engedélyek birtokában végezhet. A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését és befejezésének határidejét.

4.2.2. A megállapodásnak megfelelő építési tervdokumentáció és átalakítási tervek elkészítése, illetve a szükséges engedélyek beszerzése Bérő kötelezettsége, ezeket megküldi Üzemeltető részére is. Az esetleges átalakítási, bontási, felújítási munkálatok költségei Bérőt terhelik.

4.2.3. Bérő az irodaház és annak melléképületeinek homlokzatára, tetőszerkezetére és udvarára, valamint más közösen használt területre kizárólag Üzemeltető írásos engedélyével helyezhet el bármilyen berendezési tárgyat, felépítményt (antenna, klíma- és egyéb berendezés, eszköz, szerelvény, vezeték, tartozék stb.).

4.2.4. Amennyiben Bérő a bérleményében klímaberendezéseket kíván üzemeltetni, köteles ilyen irányú terveit Üzemeltetőnek előre jelezni, és ehhez Üzemeltető írásos hozzájárulását kérni. A megnövekedett energiafogyasztással járó költségek (pl. elektromos hálózat bővítése, elektromos almerő kialakítása, áramfogyasztás) Bérőt terhelik.

4.2.5. A bérleményre, illetve az átalakításra, bontásra, felújításra fordított költségeknek a bérleti díjba vagy az üzemeltetési és közüzemi díjba történő beszámítására, illetve annak teljes vagy részleges megtérítésére Bérő nem jogosult, a Helyiségbérleti szerződés esetleges megszűnése esetén sem.

4.2.6. Bérő köteles folyamatosan gondoskodni az általa kizárólagosan használt helyiségek, berendezés, felszerelés állapotmegővéséről, különösen a nyílászárók, mosdók, mosogatók, WC-k és piszoárok szerelvényeinek, valamint a burkolatok, világítótestek, gyengeáramú hálózat javításáról, felújításáról, pótlásról illetőleg cseréjéről.

4.2.7.

4.2.8. A távközlési szolgáltatásokhoz való hozzáférést a távközlési szolgáltató társaságok biztosítják Bérő költségére, Bérő megrendelése alapján. Üzemeltető biztosítja, hogy a

távközlési szolgáltató létrehozhatja a hozzáférést az irodaházban az Üzemeltető által meghatározott helyen, a már meglévő infrastruktúrában. A hozzáférési pont és a bérlemény közötti, bérleményen kívüli kábeleztést Bérló kizárólag Üzemeltető engedélyével végeztetheti el, saját költségén.

- 4.2.9. Bérló köteles teljesíteni az irodaházban – illetve a bérleményre, az ott lévő műszaki berendezésekre, illetve az általa folytatandó tevékenységekre vonatkozóan – a biztonsági, balesetvédelmi, környezetvédelmi, tűzvédelmi, munkavédelmi és egyéb hatósági előírásokban és szabványokban foglalt kötelezettségeket. Bérló köteles betartani és munkatársaival (alkalmazottaival, partnereivel, megbízott vállalkozóival, látogatóival stb.) betartatni az irodaházban a dohányzásra vonatkozó előírásokat (a dohányzás kizárólag a dohányzásra kijelölt helyen megengedett). Bérló köteles tevékenységét fokozott gondossággal végezni akként, hogy az egészséget, valamint az élet- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse. Bérló tudomásul veszi, hogy a neki felróható esetleges károkozásért – beleértve egy harmadik felet ért károkat is – egész vagyonával felel. Bérló gondoskodik arról, hogy a bérleményt a rendes gazdálkodásból eredő használatot meghaladó károsodás és értékcsökkenés ne érje.
- 4.2.10. Bérló köteles Üzemeltető mindenkor hatályos Tűzvédelmi szabályzatát betartani és azt az összes dolgozójával, tanulóival, továbbá a területén tartózkodó idegen személyekkel (így az irodaházban, a bérlemény területén javítási, építési, karbantartási munkát végző idegen vállalkozó dolgozóival is, valamint Bérló partnereivel, látogatóival stb.) – külön felhívás és figyelmeztetés nélkül is – betartatni. Bérló kijelenti, hogy Üzemeltető Tűzvédelmi szabályzatának egy példányát átvette, az abban foglaltakat megismerte.
- 4.2.11. Üzemeltető kijelenti, hogy az irodaház ingatlanbiztosítással rendelkezik. Bérló tudomásul veszi, hogy a helyiségben elhelyezett vagyontárgyak biztosításáról maga köteles gondoskodni. A bérleményben a közrend fenntartása, illetéktelen személyek bejutásának megelőzése Bérló kötelessége.
- 4.2.12. Bérló a bérleményt a Helyiségbérleti szerződésben megjelölt célra jogosult használni. Bérló a bérleményt Tulajdonos / Bérbeadó illetve Üzemeltető előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más célra nem használhatja, harmadik félnek sem használatra, sem albérlésbe nem adhatja, továbbá bármi egyéb módon annak hasznosítására nem jogosult.
- 4.2.13. Bérló az adataiban (név, székhely/lakcímpostacím, képviselő módja, képviselőre jogosultak, cégjegyzékszám, adószám, számlavezető pénzügyintézet, bankszámla száma) történő változást 15 napon belül, írásban jelzi Üzemeltetőnek a szükséges dokumentumok, aláírási címpéldány csatolásával (másolatban). Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy az ellene induló végelszámolás, felszámolás, csődeljárás megindítását köteles Üzemeltetőnek 15 napon belül, írásban bejelenteni.

5. A szerződés módosítása és megszűnése

- 5.1. Jelen szerződés csak Felek írásban rögzített közös megállapodásával módosítható.
- 5.2. Jelen szerződés a Helyiségbérleti szerződés hatálya alatti időszakra, annak lejártá esetén a bérlemény birtokba visszaadásáig szól.
- 5.3. A Helyiségbérleti szerződés esetleges megszűnése esetén a bérlemény visszaadásáról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel. A bérlemény visszaadásakor Bérló rendeltetésszerű

használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve és kitakarítva, jegyzőkönyvileg rögzítve köteles a bérleményt Üzemeltetőnek visszaadni. Bérlő a bérleményből való kiköltözéskor köteles megfizetni a jelen szerződésben és a Helyiségbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit. Bérlő a bérlemény visszaadásakor – amennyiben nem marad az irodaházban továbbra is irodai célú bérleménye – köteles a bérlemény címét 30 napon belül törölni a adatai közül, továbbá köteles jövőbeni levelezési címét Üzemeltetőnek megadni.

- 5.4. Bérlő visszavonhatatlanul kijelenti, hogy az el nem választható beruházás értékét a Helyiségbérleti szerződés megszűnése esetén nem követelheti.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata 23/2007 (VI.18.) számú rendelete és a magyar jog egyéb szabályai az irányadók.
- 6.2. Felek a jelen megállapodásból eredő esetleges jogvitákat elsősorban tárgyalásos úton kötelesek rendezni. Ennek eredménytelensége esetén az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező bíróság jár el.
- 6.3. Felek a jelen szerződés teljesítése során kötelesek kölcsönösen együttműködni egymással, és a szerződés változtatását igénylő körülményről kötelesek haladéktalanul tájékoztatni egymást.
- 6.4. Ha a jelen szerződés valamely rendelkezését érvénytelenné nyilvánítják, vagy pedig a szerződés valamely rendelkezésére továbbiakban nem alkalmazható, a szerződés további rendelkezései ezt követően is teljes hatállyal bírnak. Ebben az esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelenné vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottak kell tekinteni, ami lehetővé teszi Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 6.5. Jelen szerződés 4. egymással mindenben megegyező, eredeti példányban készült és 6 (hat) számozott oldalt valamint 1 db mellékletet tartalmaz. Felek a megállapodást átolvasták, annak tartalmát értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták, és abból Felek 2–2 eredeti példányt átvettek.

Budapest, 2013. „.....”

.....
FÁBER Kft.
Wachsler György ügyvezető
Üzemeltető

.....
.....
Bérlő

Melléklet:

1. számú melléklet: Alaprajz kivonat