Ikt.sz: XXXXXXXXX

                                                                                                                    Üi.: XXXXXXX

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., adószám: 15735753-2-43, statisztikai számjel: 15735753-8411-321-01, ÁHT egyedi azonosító: 745312, képviseli: Pokorni Zoltán polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **a XXXXXXXXXX** (székhely: XXXXXXXXXXX, adószám: XXXXXXXXXXX; képviseli: XXXXXXXX)mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

harmadrészről a FÁBER Üzemeltető, Városfejlesztő és -fenntartó Kft. (székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22., cégjegyzékszám: 01-09-060621, adószám: 10215724-2-43, képviseletre jogosult: Wachsler György ügyvezető), mint üzemeltető (a továbbiakban: Üzemeltető)

(Bérbeadó, Bérlő és Üzemeltető a továbbiakban: Felek) között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó tulajdonában áll a Budapest XII. kerület, belterület XXXXXX helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 1126 Budapest, Böszörményi út 20-22. szám alatti Böszörményi XXXXX irodaház (a továbbiakban: Irodaház) XXXX emeletén elhelyezkedő, XXXXX megjelölésű, mindösszesen XXXXX m2 alapterületű helyiség (a továbbiakban: helyiség). Felek rögzítik, hogy a helyiség alaprajza jelen szerződés mellékletét képezi.
2. Felek rögzítik, hogy az Irodaház üzemeltetését az Üzemeltető látja el.
3. Bérbeadó a helyiséget az XXXXXXX Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozata alapján 2019. XXXXXXX napjától 2024. XXXXXXX napjáig terjedő határozott időtartamra XXXXXXX céljából bérbe adja, a Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi az alábbi díjfizetési feltételekkel:
	1. bérleti díj: XXXXX Ft+áfa/m2/hó, azaz XXXX Ft+áfa/hó, amely összeg minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik, amennyiben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad.
	2. különszolgáltatások díjainak megfizetése, mely üzemeltetési díjból és közüzemi díjból áll. Az üzemeltetési díjra és a közüzemi díjra vonatkozó rendelkezések jelen szerződés 4. és 5. pontjában találhatóak.

A bérleti díj fizetése: a birtokbaadás napjától kezdődően folyamatos (havi rendszerességgel).

1. Felek rögzítik, hogy a Bérlő köteles XXXX Ft+áfa/m2/hó, azaz XXXXX Ft+áfa/hó összegű üzemeltetési díjat Bérbeadónak fizetni. Felek rögzítik továbbá, hogy a Bérlő részére az üzemeltetési díjról kiállított számla az alábbi szolgáltatásokat tartalmazza:
	1. napi 24 órás portaszolgálat;
	2. más bérlőkkel közösen használt területek takarítása;
	3. épületvillamossági rendszerek üzemeltetése;
	4. fűtés épületgépészeti rendszerek üzemeltetése;
	5. hőközpont, meleg víz és légtechnikai rendszerek üzemeltetése;
	6. víz, csatorna épületgépészeti rendszerek üzemeltetése;
	7. liftüzemeltetési költségek;
	8. minden olyan egyéb költség, amely az irodaház rendeltetésszerű használatának biztosításához kapcsolódik.

1. Felek megállapodnak, hogy Bérlő a 2019. tárgyévre XXXX Ft+áfa/m2/hó, azaz összesen
XXXX Ft+áfa/hó közüzemi átalánydíjat, mint különszolgáltatási díjat fizet, éves elszámolással. Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjakat Üzemeltető számlázza tovább Bérlő részére. A közüzemi díjról kiállított számla az alábbi szolgáltatásokat tartalmazza:
	* 1. elektromos energia díja;
		2. gázdíj;
		3. vízdíj és csatornahasználat díja;
		4. hulladékkezelési díj;
		5. kéményseprési díj.

 Felek megállapodnak, hogy Bérlő éves elszámolással, közüzemi átalánydíj fizetésre köteles, az alábbiakban részletezettek szerint.

 Az átalánydíj összege az irodaház egy éves fogyasztásának (külön-külön az áram-, gáz-, víz-, csatorna- és szemét díj) átlaga alapján kerül megállapításra.

Üzemeltető a tárgyévben kiszámlázott közüzemi költségekkel a tárgyévet követő év március 31-ig, de legkésőbb a közüzemi szolgáltató által megküldött – a tárgyévre vonatkozó – utolsó számlának az Üzemeltető által történő kézhezvételét követő 30 napon belül egy éves kimutatást készít – táblázatos formában -, és elszámol Bérlővel. Az elszámolás alapja az épületben jelentkező, a közüzemi szolgáltatók számlái alapján megállapított összes fogyasztás, melyből Bérlő köteles az általa bérelt helyiség alapterülete, és az épületben bérbeadható helyiségek összes alapterülete arányában, bérleményére területarányosan jutó közüzemi költségeket megfizetni.

Amennyiben a tárgyévre – az éves elszámolás alapján – fizetendő közüzemi költségek eltérnek a tárgyévre már kiszámlázott közüzemi díjaktól, úgy Bérlő - Üzemeltető számlája alapján - köteles megfizetni a különbözetet, illetve Üzemeltető a soron következő számlá(i)n jóváírja a túlfizetés összegét. Az elszámoló számla fizetési határideje a számla keltétől számított 30 (harminc) nap, mely időpont a számlán feltüntetésre kerül.

A megállapított átalánydíj minden évben korrigálásra kerül oly módon, hogy a tárgyévi elszámolásban kimutatott éves költségek egy havi átlagának megfelelő, a tárgyévre vonatkozóan a KSH által közzétett fogyasztói árindex értékével növelt összegre módosul. Amennyiben a KSH által közzétett fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a közüzemi díj változatlan marad. Amennyiben jelen bérleti szerződés tárgyév december 31. napja előtt megszűnik és Bérlő visszaadja a helyiséget, úgy Üzemeltető a helyiség visszaadásától számított három hónapon belül, de legkésőbb a közüzemi szolgáltató által megküldött – a megszűnés időpontjáig keletkezett fogyasztásra vonatkozó – utolsó számlájának az Üzemeltető által történő kézhezvételét követő 30 napon belül számol el Bérlővel.

1. Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és ezt a választását az adóhatóságnak bejelentette.
2. Felek határozott időszaki elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak naptári hónap. A szerződéskötés időpontjában hatályos Áfa tv. 58. § (1a) bekezdés a) pontjának értelmében a teljesítés időpontja a számla kiállításának napja.
3. Bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően kéthavi nettó bérleti díjnak megfelelő,
XXXXX Ft összegű óvadékot köteles – a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00155594-00100008 számú letéti számlájára történő utalással - Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor visszajár a Bérlőnek, ha a bérbe adott helyiséget különszolgáltatási-, illetőleg bérleti díj tartozástól mentesen, legalább a birtokba adáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen bérleti díj, üzemeltetési díj- illetve közüzemi díjtartozás fennállása esetén az óvadék bérlői díjtartozásának megfelelő összege Bérbeadót illeti.
4. Bérlő a bérleti-, illetve az üzemeltetési díjat havonta előre, egy összegben, a Bérbeadó Pénzügyi és Költségvetési Irodája által számlázottak szerint, minden hónap 15. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni, míg a közüzemi díjat havonta, egy összegben az Üzemeltető által számlázottak alapján minden hónap 15. napjáig köteles Üzemeltetőnek megfizetni. Amennyiben Bérlő a díjfizetési kötelezettséget a megadott határidőig nem teljesíti, Bérbeadó jelen bérleti szerződést elhelyezés biztosítása nélkül felmondhatja. Amennyiben Bérlő a megadott határidőig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a tartozás összege után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít. Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg, egyben megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:25.§-ban meghatározottakon kívül az elévülési időt a jogosultnak a szerződésből eredő követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása is megszakítja.
5. Bérbeadó kikötései:

      a) A Bérlő köteles gondoskodni

* a helyiség burkolataiban Bérlő tevékenységével összefüggésben keletkezett károk tekintetében a burkolat pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
* az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
* a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.

b)  A helyiségben folytatott tevékenységhez szükséges kialakítás költsége – bérleti díj beszámítási igénye nélkül – Bérlőt terheli. Bérlőnek a helyiség kialakításához vagy átalakításához szükséges beruházásait Bérbeadó akkor sem köteles megtéríteni, ha a határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő lejárta előtt bármely okból megszűnik.

c)  A bérleti szerződés építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít.

d) Bérlő a helyiségben csak a 3. pontban megjelölt tevékenységet folytathatja.

1. A helyiség albérletbe adása, illetve a helyiségbe más személy befogadása kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel történhet.
2. Bérbeadó szükség szerinti gyakorisággal, azonban évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult a helyiség rendeltetés- és szerződésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Bérlő köteles lehetővé tenni és tűrni.
3. A helyiség átalakításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Bérlő kötelezettsége.
4. Ha az épületben, épület központi berendezéseiben Bérlő magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
5. Bérlő a Bérbeadóval vagy a bérlőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást nem tanúsíthat.
6. Bérlő az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Bérbeadót tájékoztatni.

A Bérlő köteles teljesíteni a helyiségre, az ott lévő műszaki berendezésekre, illetve a Bérlő által folytatandó tevékenységekre vonatkozóan a biztonsági-, balesetvédelmi-, környezetvédelmi-, tűzvédelmi-, munkavédelmi-, és egyéb hatósági előírásokban és szabványokban foglalt kötelezettségeket. Bérlő köteles továbbá tevékenységét fokozott gondossággal végezni, akként, hogy az egészséget, valamint az élet- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse.

1. Bérbeadó a Bérlőnek a helyiségen végzett értéknövelő beruházásait kizárólag a Bérlővel a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak az Nvtv. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatónak minősülő szervezetekkel, továbbá természetes személyekkel köthető.
3. Bérlő vállalja, hogy amennyiben az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Bérlő az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményeknek nem felel meg, Bérbeadó az Nvtv. 11.§ (12) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményt alkalmazza.
4. Bérlő az Nvtv. 11. § (11) bekezdésének a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
5. Bérlő tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a helyiség hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Bérlő a helyiség esetleges albérletbe adása esetén köteles az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembe vételével, az albérlővel kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérlő azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél- szervezet a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
6. Felek rögzítik, hogy a Bérlő jelenleg is az ingatlan birtokában van, így a külön birtokátruházási eljárás lefolytatását mellőzik.
7. Felek Bérlőnek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
8. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 9., 10., 13., 14., és 15. pontokban rögzített bérlői kötelezettségek megszegését tekintik bérbeadói felmondási okot megalapozó lényeges szerződésszegésnek. Bérlő szerződésszegése esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról, és hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a helyiséggel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.
9. Bérlő jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 30 napon belül köteles a helyiséget berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a helyiség kulcsainak átadásával az Üzemeltető képviselőjének birtokba adni, valamint az Üzemeltető által nyilvántartott közüzemi díjtartozását, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni. A birtokbaadásig Bérlő köteles a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat és a jelen szerződés 4. és 5. pontjában meghatározottak szerinti különszolgáltatási díjat fizetni Bérbeadónak, illetve Üzemeltetőnek.
10. Bérlő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését követően a jelen szerződésben rögzített bérlői kötelezettségeit 8 napon belül közjegyzői okiratban ismeri el, nyilatkozatát a Bérbeadó részére a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átadja. Jelen bérleti szerződés Bérlő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő átadásának napján lép hatályba. A közjegyzői eljárás költségei Bérlőt terhelik.
11. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen bérbeadói magatartás nem minősül Bérbeadót jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.
12. Jelen szerződés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendeletén (a továbbiakban: Ör.), valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának XXXXXXXX Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozatán alapul.
13. Jelen szerződésre, és a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mindenkor hatályos magyar jog – a kollíziós jogi rendelkezések kizárásával - alkalmazandó; különösen a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, az Ör., az Nvtv., illetve a külön szolgáltatások díjának mértékére vonatkozó Fővárosi Közgyűlés többször módosított 4/1995. (II. 13.) rendelete, és a Budapest főváros területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló 26/2013. (IV. 18.) Fővárosi Közgyűlés rendelete rendelkezései.

Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest Hegyvidék, 2019.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ………………………………… |  | .………………………………… |
| Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki ÖnkormányzatPokorni ZoltánpolgármesterBérbeadó |  | XXXXXXXXXXBérlő |
|  |  |  |

………………………………….

FÁBER Kft.

Wachsler György

ügyvezető

Üzemeltető

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem.

Budapest Hegyvidék, 2019.

…………………………………………..

**Vasas Erika**

gazdasági vezető

A 2/2017. polgármesteri-jegyzői együttes utasítás alapján a szerződést előkészítette, véleményezte:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Név** | **Beosztás** | **Aláírás** |
| Farkas Cecília | előkészítő ügyintéző |  |
| dr. Borsodi Klaudia | aljegyző |  |
| Körmendy Patrícia | pénzügyi ügyintéző |  |
| dr. Gottfried-Tusor Gabriella | jegyző |  |