

Nem lakás céljára szolgáló helyiség

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött az 1993. évi LXXVIII. törvény és a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának 28/2000(XII.23.) sz. rendelete alapján.

SZJ:	Vagyonkez.	74.15.10	(25%)
	Víz-csatorna:	41.00.9	(15%)
	Reklám:	74.40	(25%)

1. Bérbeadó: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának**  
**Adóigazgatási szám: 15507008-2-42**  
**megbízásából**  
**Erzsébetvárosi Önkormányzati Vagyonkezelő Rt.**  
**1071 Budapest, Damjanich u. 12. Tel.: 352-8655**  
**Adóigazgatási szám: 12194528-2-42**

2. Bérelő(k): **SATURNUS FODRÁSZ SZÖVETKE**  
Székhelye: **1072 Budapest, Király u. 61.**  
Kézbesítési cím: **1400 Budapest, Pf.: 65**  
Bankszámla szám:  
Képviselőjére jogosult: **Juhászné Öry Ágnes Mária**  
Szem.ig.szám: **AE 058799**  
Születési hely: **Iregszemcse**  
Anyja neve: **Orbán Mária**  
Bérelő lakcíme: **1112 Budapest, Kápolna u.52.**

3. Bérbeadói hozzájárulás:

**Gazdasági Bizottság**

Kelte: **2004. 09.29.**

Száma: **1334/2004.**

4. Bérlet tárgya: **Azonosító: 21340-01/99/03/08**

Cím: **1073 Budapest, Erzsébet körút 2.**  
Hrsz: **34565/0/A/5**  
**galéria céljára szolgáló**  
**12 m<sup>2</sup> alapterületű**

5. Bérlet tartama: **2004. 01. 01. - HATÁROZATLAN IDEIG**

7.A bérleti szerződés 15. pontja helyébe az alábbi 15. pont lép:

„(15) A Bérelő köteles gondoskodni a helyiség víz-, gáz-, villany, és egyéb fogyasztásmérőinek felszereléséről, amennyiben jelen szerződés-módosítás aláírásának időpontjában a helyiség nem rendelkezik fő-, vagy mellék-mérőhellyel. Ezen kötelezettség teljesítésének a megkezdését 30 napon belül Bérelő dokumentálja Bérbeadó felé.”

8.A bérleti szerződés új 16. ponttal egészül ki:

„(16) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérelő a jelen megállapodás hatályba lépésétől számított 25. hónaptól kezdve, az előző évre a KSH által közzétett hivatalos fogyasztói árindex 100%-ával növelt – a 6. pontban megállapított – nettó bérleti díjat fizeti.”

9.A bérleti szerződés új 17. ponttal egészül ki:

„(17) A felek jogaira és kötelezettségeire egyebekben a Ptk.-ban, az 1993. évi LXXVIII. törvényben, valamint a nem lakás célú helyiségek bérletével kapcsolatos helyi önkormányzati rendeletekben foglaltak az irányadók.”

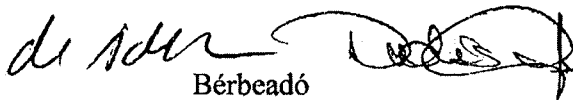
10.A bérleti szerződés új 18. ponttal egészül ki:

„(18) Jelen szerződés aláírásától (díjfizetés kezdetétől) számított 12 hónapon keresztül a fennálló bérleti díjon felül, a fennálló és az új bérleti díj különbségének a felét, a 6. pontban meghatározott nettó bérleti díj 100%-át pedig a 13. hónaptól kezdve kell fizetni, áfával növelten.”

A módosítás tárgyát képező alapszerződés itt nem érintett pontjai változatlanul érvényben maradnak.

Kelt, 2004. Budapest, január 05.



  
Bérbeadó

  
Bérelő

**SATURNUS FODRÁSZ  
SZÖVETKEZET**  
Bp. VII., Király u. 61.  
Tel.: 322-6636, 342-5563  
Adószám: 10184413-2-42

6. Bérleti díj: Bérleti díj: **9 591 Ft/m<sup>2</sup>/év**

Bérleti díj: **9 591 Ft/hó**

Víz+csat díj: **0 Ft/hó**

25% ÁFA: **2 398 Ft/hó**

15% ÁFA: **0 Ft/hó**

---

Összesen: **9 591 Ft/hó**

Áfa össz.: **2 398 Ft/hó**

Díjfizetés kezdete: **2004. 11. 01.**

7. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény a bérleti jogviszony egész tartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas. Erre a szavatosságra a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet az elállás helyett az azonnali hatályú felmondás joga illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet.

A bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a bérletet a rendeltetésszerű használatban korlátozza, vagy akadályozza. Erre a szavatosságra az eladónak a tulajdonjog átruházásáért való szavatosságára irányadó szabályokat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a bérlet elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a bérleményben lévő részei és a bérlemény átadás-átvételekor felvett jegyzőkönyvbe foglalt berendezések, és felszerelések üzemképesek.

8. A bérlet köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye.

Az értesítés elmulasztásából eredő minden kárért a bérlet felel.

9. A bérlet a bérlemény használatáért a bérbeadó részére bérleti díjat - a továbbiakban helyiségbér - fizet. A helyiségbér bérlet általi megfizetése útján történik.

A helyiségbér havi lebontásban, a tárgyhoz 15. napjáig, előre, egy összegben, a bérbeadó által kiállított számla ellenében esedékes.

10. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban meghatározott helyiségbér összegét minden év január 1. napjától kezdődő hatállyal, a KSH által megállapított hivatalos inflációs rátának megfelelően a bérbeadó egyoldalúan jogosult megemlíteni.

A bérlet a hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt összegű helyiségbérrel együtt, egy összegben köteles a tárgyév január 1. napjától kezdődő időtartamra nézve - a helyiségbér emelés folytán - fennálló helyiségbér különbözetet a bérbeadó részére megfizetni.

11. A szerződő felek megállapodása szerint a bérlő viseli - a bérleti jogviszony fennállása alatt - a helyiségbérleti díjon felül a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költséget, különösen a közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, elektromos áram) díját, a bérleményhez tartozó telefonvonal díját, a társasház részére fizetendő szemétdíjat.
12. A bérlő a bérleményt kizárólag galéria tevékenység folytatása céljára használhatja - a továbbiakban rendeltetésszerű használat -, a bérlemény bármely egyéb célú használatához, hasznosításához különösen a bérlemény albérletbe adásához - a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.
13. A bérlő felel a bérlemény rendeltetésellenes használatából eredő kárért. A bérlő munkavállalói, megbízottjai, és a bérleményben tartózkodó más személyek magatartásáért, mint a sajátjáért felel.
14. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélyével albérletbe adja, az albérlet magatartásáért, mint a sajátjáért felel. Ha a bérlő a bérleményt a bérbeadó engedélye nélkül albérletbe vagy egyébként harmadik személy használatába adja, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
15. A bérlő köteles a tevékenysége folytatásához szükséges, jogszabályban meghatározott hatósági engedélyeket, és a társasházközösség, valamint az Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni, a hivatkozott okiratok és hozzájárulások hiányában a tevékenység folytatása nem kezdhető meg.

Amennyiben valamely hatóság a szükséges engedélyt nem adja meg, vagy a társasház, illetve a tulajdonos Önkormányzat a hozzájárulást megtagadja, a bérlő a bérbeadóval szemben semmiféle igényt, követelést nem támaszthat.

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő - a bérlemény állagától, állapotától, és felszereltségétől függően, szükség szerint - köteles a bérleményt felújítani, és a rendeltetésszerű használatra alkalmassá tenni.

A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez nem szükséges átalakítási munkálatok elvégzésére a bérlő kizárólag a bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.

A bérlő köteles gondoskodni a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

A szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő jelen kötelezettségét a helyiségbér megállapításánál - a helyiségbért csökkentő tényezőként - figyelembe vették.

17. Ha a bérlő a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezések, felszerelések tekintetében jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez a bérbeadó vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, a bérbeadó kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

18. A bérlő köteles az átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint a bérleményhez tartozó, és a megjelölt berendezéseket rendeltetésüknek megfelelően használni, a bérleményt, a bérleményhez tartozó berendezéseket, felszereléseket rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és felújítási munkákat saját költségén elvégeztetni.

A bérlő jelen kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

19. A bérlő felel minden olyan - a bérleményben, illetve a bérleményhez tartozó berendezési, felszerelési tárgyakban keletkezett - kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

A bérlő köteles a bérlemény, és a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állapotát, rendeltetésszerű használatra alkalmas voltát óvni, a bérleményt teljes körűen biztosítani.

A biztosítási kötelezettség teljesítésének elmulasztásából eredő minden kárért a bérlő felel.

20. A bérbeadó

- a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot;
- követelheti a rendeltetésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését;
- abban az esetben, ha az ilyen használat tovább folyik, vagy ha a bérleményt fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.

21. A bérbeadót a hátralékos lakbér és járulécai erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

22. A bérlőt - a bérleti szerződés megszűnése esetén, ide nem értve a határozott idő lejártá folytán történő megszűnés esetét - a bérlemény tekintetében előbérleti jog illeti meg, amennyiben a helyiségben a lakosság alapellátása körébe tartozó tevékenységet folytat, és a szerződés megszűnése után is ugyanazon tevékenység folytatására kötelezettséget vállal.

23. A bérbeadó a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondja, ha
- a bérlő a helyiségbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
  - a bérlő a bérleményben gazdasági tevékenységet nem folytat,
  - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti;
  - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérbeadóval vagy más bérlőkkel, lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
  - a bérlő vagy a bérlő tudomásával a bérleményben tartózkodó harmadik személy a bérlemény, a bérleményhez tartozó berendezési és felszerelési tárgyak állagát rongálják, vagy rendeltetésellenesen használják;
  - a bérleti szerződés megszüntetésére közérdekből kerül sor és a bérbeadó a bérlő részére beköltözhető cserehelyiséget ajánl fel, vagy más módon kártalanítja.
24. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá a bérleményt, a hozzá tartozó, a megjelölt berendezéseket, valamint a 4. pontban megjelölt átadás-átvételi leltárban szereplő berendezési és felszerelési tárgyakat - a felek eltérő megállapodása hiányában - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.
25. A bérleti szerződés megszűnésekor a bérlemény, valamint a hozzátartozó berendezési és felszerelési tárgyak átadás-átvételére megfelelően alkalmazni kell a meghatározott rendelkezéseket azzal, hogy a jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell a bérlő arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleményt közüzemi díj-, és egyéb tartozás nem terheli. A bérlő kötelezettséget vállal, hogy a bérleti díjat a helyiség átadás-átvételéig fizeti.
26. A bérleti szerződés megszűnésekor a szerződő felek kötelesek egymással mindenre kiterjedően elszámolni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzett felújítási, átalakítási munkálatok értékét bérbeadó nem téríti meg részére a bérleti jogviszony megszűnésekor.
27. A bérleti szerződés megszűnése esetén a bérbeadó - jogszabály eltérő rendelkezése hiányában - a bérlő részére másik bérleményt biztosítani, vagy pénzbeli térítést fizetni nem köteles.
28. A bérlő kifejezetten hozzájárul a mindenkor hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet által meghatározott adatainak a bérbeadó által - a bérleti szerződésen alapuló kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése érdekében - történő nyilvántartásához.
29. Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2000 (XII.23.) számú rendeletének szabályai megfelelően irányadók.

30. Egyéb külön megállapodások:

Bérleti szerződésmódosítás a galéria hasznos alapterületének megállapítása miatt.  
A Gazdasági Bizottság 133462004.(IX.29.) számú határozata alapján.

Bérlő tudomásul veszi, hogy adataiban, illetve a tényleges tulajdonos személyében bekövetkezett esetleges változás esetében, a változás bekövetkezésétől számított 5 munkanapon belül a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. tv. 5. §. (2) bekezdése alapján bejelentési kötelezettség terheli.

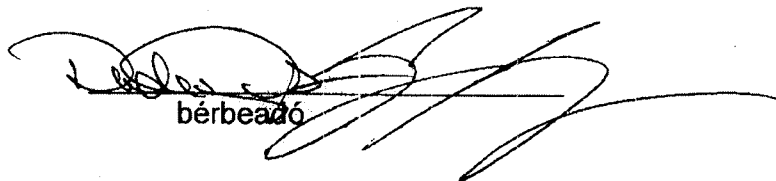
Felek kifejezetten kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen megállapodásukat 60 napon belül közokiratba foglalják.

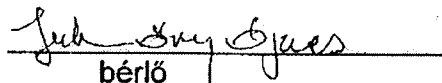
A szerződő felek jelen okiratot elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2004. november 10.



SATURNUS FODRÁSZ  
SZÖVETKEZET  
Bp. VII., Király u. 61.  
Tel.: 322-6636, 342-5563  
Adószám: 10184413-2-47

  
bérbeadó

  
bérlő

