

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen bérleti szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”) létrejött egyrészről a

**VII. Kerület Baross tér 13. szám alatti TÁRSASHÁZ** (címe: 1077 Budapest, Baross tér 13.; adószáma: 28390132-1-42; képviseli: **ERZSÉBETVÁROSI SZOLGÁLTATÓ Korlátolt Felelősségű Társaság** mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”),

másrészről

**Szabó Dániel** (adatok: Győr, 1977.03.05., an: Fábíán Julianna, szig.sz.: 456117PA, lakcím: 1087 Budapest, Kerepesi út 1-5. H ép. 10 ajtó; mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

(a továbbiakban Bérbeadó és Bérlő együtt: „**Szerződő Felek**” vagy „**Felek**”) között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

### **1. A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA**

- 1.1. A Bérbeadó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 32975 hrsz. alatt nyilvántartott a Bérbeadó Társasház** osztatlan közös tulajdonában álló, a társasházi Alapító okiratban XXXIV. sorszámon jelölt 153,5 m2 alapterületű terület, amely a társasházzal fizikailag is egységet alkotó árkádos rész (továbbiakban Árkádsor).
- 1.2. Bérbeadó az Árkádsor 153,5 m2 alapterületű részéből bérbe ad a Bérlő részére, 32 m2 területet (bejárati kapualj melletti boltív rész, a bejárati kapualj – Bethlen Gábor utca felőli - falától számítva a Bethlen G. utca irányába és az Árkádsor teljes szélességében és magasságában) üzlethelyiség létrehozására. (a továbbiakban: „**Bérlemény**”)
- 1.3. A Bérlő jogosult a saját költségére üzlethelyiség engedélyeztetésére és kialakítására, az egység működtetéséhez szükséges közműveket, légkondicionáló berendezéseket a leendő üzlethelyiség Bethlen G. utca felé eső árkád alatti falának külső részén, saját költségen engedélyeztetni, kiépíteni és használni, a Bérbeadó az engedélyeztetésekhez, kialakításokhoz, működtetéshez szükséges tulajdonosi nyilatkozatot ezúton megadja.
- 1.4. A Bérbeadó rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbe adja és a Bérlő bérbe veszi a Bérleményt ismert és megtekintett állapotban, úgy, ahogy az a mai napon áll. A Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés nem terjed ki az egyéb helyiségekre.
- 1.5. A Bérbeadó a Bérleményt legkésőbb 2019. július 1. napján köteles a Bérlőnek birtokba adni, a jelen Szerződés szerinti első havi Díj átadásra kerül a Bérbeadó részére.

### **2. A HELYISÉGEK FENNTARTÁSA ÉS JAVÍTÁSA**

- 2.1. A Bérlő vállalja, hogy a Bérleményt saját költségén a Szerződés időtartama alatt rendeltetésszerű állapotban tartja.
- 2.2. A Bérlő vállalja, hogy a Szerződés megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban szolgáltatja vissza Bérbeadó részére.
- 2.3. A Bérlő köteles a Bérlemény megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a jogviszony fennállása alatt folyamatosan gondoskodni, az állagot megóvni, takarítani. A Bérleményen belüli valamennyi károsodásért – a Bérbeadó által okozott károkat leszámítva – a Bérlő viseli a felelősséget.

- 2.4. A Bérő írásban és haladéktalanul köteles értesíteni a Bérbeadót a Bérleményben bekövetkezett károkról, hiányosságokról, a Bérleményt érintő bármely lényeges körülményről vagy tényekről.
- 2.5. A Bérő köteles felszólítás nélkül haladéktalanul elhárítani a Bérleményen kívül az épületben bekövetkezett esetleges károsodásokat és szennyeződések, amelyeket a Bérő alkalmazottai, albérő, látogatói, szállítói vagy vállalkozói okoztak.
- 2.6. A Bérő köteles saját költségén gondoskodni a Bérlemény területén a jelen Szerződés fennállása alatt felmerülő minden esztétikai javításról megfelelő időközönként, de legkésőbb a kiköltözköztetéskor.
- 2.7. A Bérőt terhelik azok a költségek, amelyek a Bérlemény megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosítása érdekében merülnek fel.
- 2.8. A Szerződés megszűnésekor, illetve megszüntetésekor a Bérbeadó jogosult felkérni a Bérőt a Bérlemény eredeti állapotának visszaállítására, aki köteles a felkérésnek 15 (tizenöt) napon belül eleget tenni. Ennek elmaradása esetén a Bérbeadó a Bérővel szemben megtérítési igényvel léphet fel.
- 2.9. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő a Bérleményen – a javítási, karbantartási munkálatok körén kívül eső – bármilyen átalakítási vagy egyéb munkálatokat a Bérbeadó kizárólagos döntési jogkörébe tartozó, előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult elvégeztetni; mely hozzájárulás beszerzésének elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül. Ezen munkálatok elvégzésének előfeltétele megfelelő biztosítás megkötése és hatályban tartása.
- 2.10. A Bérő köteles bármilyen átalakítási vagy karbantartási munkálat megkezdése előtt annak valamennyi előzetes tervét, dokumentációját, számítását Bérbeadónak jóváhagyásra bemutatni. Bérbeadó írásbeli jóváhagyását követően Bérő köteles a megvalósításhoz szükséges valamennyi tervet elkészíteni, a terveket Bérbeadónak jóváhagyásra bemutatni. Bérbeadó köteles a bemutatott előterjesztéseket késedelem nélkül, 5 (öt) munkanapon belül véleményezni. A kivitelezési munkák során Bérő köteles Bérbeadót folyamatosan tájékoztatni a munkák állapotáról. Bérbeadót a kivitelezési munkák során, előzetes telefonon történő értesítést követően a korábban megadott jóváhagyások vonatkozásában ellenőrzési jog illeti meg.
- 2.11. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés szerinti bérbeadói hozzájárulás vagy a jelen Szerződés szerinti bérbeadói jóváhagyás beszerzésének elmulasztása vagy megsértése a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására jogosító súlyos szerződésszegésnek minősül. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő az általa végzett beruházásokat csak külön írásbeli megállapodás esetén jogosult beszámítani, illetve eltávolítani a Szerződés megszűnésekor.

### 3. HASZNÁLAT

- 3.1. A Felek megállapodnak, hogy a Bérleményt kizárólag a Bérő és albérője és kizárólag üzlethelyiség céljára jogosult használni és tartózkodási helyeként a jelen Szerződés időtartamára bejelenteni, minden további személy befogadásához, használatához a Bérbeadó kizárólagos döntési jogkörébe tartozó, előzetes és írásbeli hozzájárulásának beszerzése szükséges. Ezen kötelezettség megszegése a jelen Szerződés rendkívüli felmondására alapot adó súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 3.2. A Bérő köteles a Bérleményt, annak tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és közös használatra szolgáló helyiségeit a vonatkozó jogszabályok és a jelen Szerződés előírásainak megfelelően, rendeltetésszerűen használni. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a használat során minden körülmények között tartózkodnak a másik Fél szükségtelen zavarásától, és nem tanúsítanak olyan magatartást, amely a másik Fél érdekeit sérti, vagy őt a használatában zavarja vagy akadályozza.

- 3.3. A Felek megállapodnak, hogy a Bérelő nem a Bérleményt gazdálkodó szervezet, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet székhelyeként (központi ügyintézési helyeként) vagy telephelyeként (fióktelepeként) a hatáskörrel, és illetékességgel rendelkező hatóságok, valamint bíróságok (cégbíróság) részére bejelenteni.
- 3.4. A Bérelő köteles a Bérlemény vonatkozásában a társasház rendjét betartani, és olyan magatartást tanúsítani, amely a társasház többi lakójának nyugalma nem zavarja. A Bérelő minden olyan magatartása, amely a társasházi lakóközösség nyugalma zavarásával jár (így különösen, amely rendőri intézkedést igényel, az este 22:00 és a reggel 06:00 óra közötti hangos, zajhatással járó tevékenység), az ezirányú felszólítást követően a jelen Szerződés rendkívüli felmondását vonhatja maga után.
- 3.5. A Bérbeadó jogosult a Bérlemény birtoklását és használatát előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizni.
- 3.6. A Bérelő jogosult a Bérlemény további albérletbe adására, illetőleg használatának ingyenesen vagy visszatérően történő átengedésére, Bérbeadó előzetes tájékoztatását követően.

#### 4. BÉRLETI DÍJ, ÉS KÖLTSÉGEK

##### 4.1. Díjak

- 4.1.1. A Bérelő a Bérlemény használatáért bérleti díjat köteles fizetni, amelynek összegét Felek havi bruttó 50.000.- Ft, azaz ötvenezer forintban állapítják meg, melyet a bérelő köteles minden hónapban, a tárgyhó 5. napjáig megfizetni a bérbeadó részére. Az üzlethelyiség kialakításáig (a jogerős használatba vételi engedély kiadásáig) a Felek a bérleti díjat havi bruttó 25.000.- Ft-, huszonezer forintban állapítják meg.
- 4.1.2. A Bérelő a Díjat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, szabályszerűen, előre, a tárgyhónap 5. (ötödik) munkanapjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó OTP Banknál vezetett pénzforgalmi jelzőszámú számlájára történő átutalás útján. A Bérbeadó az első havi Díj összegének teljesítése a jelen Szerződés aláírását követő 3 (három) munkanapon belül esedékes. Ezen összeg teljesítésének elmaradása esetén a jelen Szerződés hatályát veszti.
- 4.1.3. A Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó köteles megfizetni az esedékes Díj alapján számított forrásadót a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
- 4.1.4. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó jelen szerződés írásos módosítása nélkül jogosult a bérleti díjat írásban évente január 1-i hatállyal, legelőször a használatba vételi engedélyt követő év január 1.-vel – a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan által közzétett, a tárgyévet megelőző évre vonatkozó – fogyasztói árindexnek megfelelően változtatni.
- 4.1.5. Bérelő köteles a kialakított üzlethelyiség közüzemi díjait fizetni, valamint a jogerős használatba vételi engedélyt követően – a helyiség alapterülete után - a közös költséget (a mindenkor alap közös költség dupláját) megfizetni a Bérbeadó részére.
- 4.1.6. A Bérelő jogosult a saját költségére üzlethelyiség engedélyeztetésére és kialakítására, az egység működtetéséhez szükséges közműveket, légkondicionáló berendezéseket a leendő üzlethelyiség Bethlen G. utca felé eső árkád alatti falának külső részén, saját költségen engedélyeztetni, kiépíteni és használni, a Bérbeadó az engedélyeztetésekhez, kialakításokhoz, működtetéshez szükséges tulajdonosi nyilatkozatot ezúton megadja.
- 4.1.7. A Felek valamennyi körülmény alapos mérlegelésével és figyelembe vételével állapították meg a Díj összegét és azt teljes mértékben megfelelőnek és elegendőnek tartják.
- 4.1.8. A Felek megállapodnak abban, hogy a Díj nem tartalmazza a Bérlemény használata során felmerülő valamennyi közüzemi díjat (víz, gáz, villany, csatorna stb.) (a továbbiakban ezen

költségek együttesen: „**Rezsi Költségek**”), melyeket a jelen Szerződés alapján a Bérló köteles megfizetni.

- 4.1.9. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés alapján a Bérló jogosult a közüzemi szolgáltatók előtt a közüzemi mérőórák átírása érdekében eljárni.

## **5. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA, MEGSZÜNTETÉSE ÉS MEGSZÚNÉSE**

### **5.1. Hatályba lépés, Időtartam**

- 5.1.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés a mindkét Fél általi érvényes aláírással lép hatályba.

5.1.2. A jelen Szerződést a Felek a jelen Szerződés hatályba lépéstől 25 éves határozott időtartamra kötik. A bérlet joga a jelen szerződésben rögzített feltételekkel, a Bérló jogutódaira is kiterjed.

- 5.1.3. A Felek kizárják annak lehetőségét, hogy a jelen Szerződés a megszűnés napján meghosszabbodik vagy határozatlan időtartamú szerződéssé alakul át, vagyis a megszűnést követő időszakra a Felek újabb, részletes megállapodása szükséges a bérleti jogviszony esetleges folytatásához.

- 5.1.4. A Bérbeadó ezúton hozzájárul a Bérló cégtáblájának, illetve az üzlethelyiség reklámozásához szükséges táblák elhelyezéséhez az utcafronton, illetve az üzlethelyiség Árkádsor belső falin részen, továbbá az utcafront felől árnyékoló rendszer kiépítésére a boltív fölé.

- 5.1.5. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Reklámtáblákon megjelentett reklám közzétévője és megrendelője is a Bérló, így a Reklámtáblákon elhelyezett reklám kifejezetten a Bérló saját célú reklámjának minősül, így az esetleges reklámadó fizetési kötelezettség ennek alapján kerülhet megállapításra.

- 5.1.6. Bérló tudomással rendelkezik arról, hogy a reklámadóról szóló 2014. évi XXII. törvény („Ratv.”) 2. § (1) bekezdés d) alpontja alapján az ingatlanon reklám ellenszolgáltatás fejében történő közzététele adókötelesnek minősül, míg ugyanezen jogszabály 3. § (1) bekezdés d) alpontja alapján a Bérló minősül a reklámadó kötelezettjének.

Bérló a jelen Szerződés aláírásával kifejezett kötelezettséget vállal arra, hogy a Társasházat mentesíti bármilyen, a Reklámtáblákkal kapcsolatos adófizetési kötelezettség alól.

- 5.1.7. Bérló az üzlethelyiség és a működéshez szükséges berendezések kialakításakor a 25/2017. (X.09). számú Erzsébetváros Városképvédelmi rendeletének megfelelően köteles eljárni, a cégtábla és a reklámozáshoz szükséges táblák elhelyezésekor 25/2017. (X.09). számú Erzsébetváros Városképvédelmi rendeletének és a 2008.évi XLVIII. tv – nek megfelelően eljárni.

- 5.1.8. A Bérbeadó ezúton hozzájárul a Bérló által kialakított üzlethelyiség a Bérló bolti kiskereskedelmi, kereskedelmi vendéglátóhelyi, illetve egyéb szolgáltató tevékenység céljából használja vagy fenti tevékenységekre használatba adja. Bérbeadó kizárja a szeszes ital árusítási lehetőséget a tevékenységi körökből.

- 5.1.9. Bérbeadó ezúton hozzájárul, hogy az üzlethelyiség nyitvatartási ideje reggel 6.00 óra és este 22.00 óra közé essen.

- 5.1.10. Bérló a területet, vagy a rajta létrehozott üzlethelyiséget jogosult bérbe adni.

- 5.1.11. Felek kizárják a rendes felmondás útján történő bérleti jogviszony megszüntetésének lehetőségét, azt csupán rendkívüli felmondással valamelyik szerződő fél magatartása következtében kerülhet sor.

- 5.1.12. Bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetében azonnali hatályú felmondásra van lehetőség. Súlyos szerződésszegés a Bérlo részéről: a bérleti díj fizetésével legalább 30 napos késedelem. Súlyos szerződésszegés a Bérbeadó részéről: A Bérlo akadályozása az üzlethelyiség kialakításában és működtetésében vagy amennyiben a jelen beleegyező nyilatkozaton kívül szükséges lenne további tulajdonosi nyilatkozat – annak indokolatlan megtagadása.
- 5.1.13. Bérlo a bérleti időt – 25 év – leteltét követően 30 napon belül köteles a területet Bérbeadó részére átadni. Jogosult a mobil, nem rögzített építményeket rongálás nélkül leszerelni, elszállítani. A területen létesített – maradó - üzlethelyiség értékét a Bérlo részére nem kell megtéríteni.
- 5.1.14. Semmis a Felek között a szerződés, amennyiben a területen az üzlethelyiség kialakítása meghiúsul.
- 5.1.15. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó a bérleményt eladja, úgy a Bérlo elővásárlási jog illeti meg.
- 5.1.16. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleményt harmadik személy részére értékesíti, őt tájékoztatni köteles jelen szerződés feltételeiről, egyben közölni köteles a jogutóddal (vevővel), hogy a jelen bérleti szerződés szabályai rá nézve is kötelező erővel bírnak.
- 5.1.17. Felek kijelentik, hogy a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013.évi V. törvény, Polgári Törvénykönyv, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkezéseit tartják irányadónak.

## 5.2. **Megszűnés**

### 5.2.1. A jelen Szerződés megszűnik:

- (i) a határozott idő lejártával,
- (ii) a Bérlemény megsemmisülése vagy olyan mértékű megrongálódása esetén, amely a szerződésszerű használatát lehetetlenné teszi.

## 5.3. **Közös megegyezés**

A Szerződést a Felek közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethetik.

## 5.4. **Rendes felmondás, kötbér**

- 5.4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződést rendes felmondás útján nem jogosultak megszüntetni.

## 5.5. **Rendkívüli felmondás**

- 5.5.1. A Bérbeadót megilleti a Szerződés azonnali hatályú, indokolást tartalmazó írásbeli értesítéssel történő felmondásának joga különösen abban az esetben, ha

- (i) a Bérlo a Díj vagy a közös költség megfizetésére vonatkozó kötelezettségének teljesítésével 15 (tizenöt) napot elérő késedelembe esik és felszólítást követő 5 munkanapon belül nem rendezi az elmaradt tartozását
- (ii) a Bérlo a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy a 5.1.8. pont szerinti céltól eltérően használja, illetve a javítási kötelezettségének – felszólítás ellenére sem – tesz eleget.
- (iii) a Bérlo – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – harmadik személyt fogad be a Bérleménybe

- (iv) a Bérlo a Bérleményt gazdálkodó szervezet, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet székhelyeként, telephelyeként, fióktelepként, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy hozzájárulástól eltérően bejelenti;
- (v) a Bérlo egyéb, súlyos vagy ismételt szerződésszegést követ el;
- (vi) amennyiben Bérlo a Társasház házirendjét és a jelen szerződésben a Bérlemény használatával kapcsolatos bérlo elvárásokat súlyosan megszegi, illetőleg magatartását felszólítás után haladéktalanul nem fejezi be.

5.5.2. A Bérlo megilleti a Szerződés azonnali hatályú, indokolást tartalmazó írásbeli értesítéssel történő felmondásának joga különösen abban az esetben, ha

- (i) a Bérbeadó a Bérleményt nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja a Bérlo birtokába, illetve a Bérlo általi használatot indokolatlanul korlátozza vagy akadályozza;
- (ii) a Bérbeadó egyéb, súlyos vagy ismételt szerződésszegést követ el.

5.5.3. A felmondás jogának gyakorlása nem érinti a Felek szerződésszegéssel kapcsolatos egyéb igényeit, ideértve különösen a kártérítéshez való jogot.

## 5.6. Eljárás a Szerződés megszűnése esetén

5.6.1. A Felek vállalják, hogy a Szerződés megszűnése esetén úgy járnak el, hogy a másik Felet vagy saját magukat megóvják bármilyen jellegű kártól.

5.6.2. A Szerződés megszűnése esetén a Felek az egymás közötti elszámolásról, a Bérlemény átadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel.

5.6.3. A jelen Szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén, amennyiben Bérlo a jelen Szerződésben meghatározott időpontig nem adja Bérbeadó birtokába a Bérleményt, a jelen Szerződés megszűnésének időpontjától Bérlo jogellenes használónak minősül, birtokvédelemhez való joga a Bérbeadóval, mint jogszerű birtokossal szemben megszűnik, és köteles a Díj összegének 100 %-kal megnövelt összegét, mint használati díjat megfizetni mindaddig, ameddig a Bérleményt Bérbeadónak jogszerűen, kiürített és kitisztított állapotban vissza nem adja.

5.6.4. Bérlo köteles a jelen Szerződés megszűnését vagy megszüntetését követően saját költségén és felelősségére a Bérleményt a Bérbeadó által megjelölt időpontban a Bérbeadó vagy a Bérbeadó igazolt megbízottjának kiürítve, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a Bérleményre vonatkozó valamennyi okirattal együtt átadni. Amennyiben a Bérlo ezen kötelezettségét nem teljesíti, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérlo költségére és felelősségére a Bérleményt – a Közjegyzői Okirat alapján – külön bírósági eljárás nélkül visszavenni, amelyet a Bérlo túrni köteles.

5.6.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén a Bérlo kizárólag azon beruházásai eltávolítására és elvitelére jogosult, amelyek nem jelentik az állag sérelmét. A Felek megállapodnak továbbá, hogy a Bérlo a bérlet Bérbeadó részéről történő 10 éven belüli felmondása esetén jogosult a Bérleményben végzett átalakításai, beruházásai Bérbeadó általi megtérítésének igénylésére, illetve azok összegének a Díjba történő beszámítására.

5.6.6. A Szerződés megszűnése esetén a Bérloket cserehelyiség nem illeti meg.

## 5.7. Zálogjog

- 5.7.1. A Bérbeadót a hátralékos Díj és járuléka, illetve a Bérló egyéb, a jelen Szerződésből származó fizetési kötelezettségeinek biztosítására zálogjog („Zálogjog”) illeti meg a Bérlónek a Bérleménybe bevitt vagyontárgyain. Bérló köteles előzetesen a Bérbeadónak írásban bejelenteni, ha a Bérleménybe bevitt valamely dologán harmadik személy számára zálogjogot enged, vagy egyébként harmadik személy tulajdonába tartozó ingó vagyontárgyat tárol a Bérlemény területén.
- 5.7.2. A Bérbeadó mindaddig, amíg Ptk. szerinti Zálogjoga fennáll, jogosult megakadályozni, hogy a Bérló a Zálogjoggal terhelt vagyontárgyakat a Bérleményből elszállítsa. E vagyontárgyaknak a Bérleményből való elszállításához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyére van szükség. Amennyiben a zálogtárgyakat harmadik személynek elzálogosítják, erről a Bérló köteles haladéktalanul értesíteni a Bérbeadót. Az értesítés elmulasztásából vagy a zálogtárgyak szerződéssel ellentétes elszállításából a Bérbeadónál keletkezett kár megtérítése a Bérló kötelezettsége.
- 5.7.3. Amennyiben Bérló a Zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérló költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a Zálogjog feléled.
- 5.7.4. Zálogjogának gyakorlása céljából a Bérbeadó jogosult a Bérleményt a Bérlóval előzetesen egyeztetett időpontban, a Bérló működésének indokolatlan zavarása nélkül megtekinteni.
- 5.7.5. A Zálogjog gyakorlásával a Bérbeadónál felmerült minden költség a Bérlőt terheli.

## **6. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

### **6.1. A Felek nyilatkozatai és kötelezettségvállalásai**

- 6.1.1. A Felek vállalják, hogy a Szerződés teljesítését érintő minden lényeges körülményről haladéktalanul tájékoztatják egymást.
- 6.1.2. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeiket a vonatkozó jogszabályokkal és más előírásokkal összhangban teljesítik.
- 6.1.3. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglalt kötelezettségeket és korlátozásokat önként vállalták mindazon előnyökért, amelyek a Szerződés teljesítéséből várhatóan fakadnak.

### **6.2. Energetikai tanúsítvány**

A Felek kifejezetten rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet értelmében – az energetikai tanúsítvány (a továbbiakban: „Tanúsítvány”) kiállításának kötelezettsége nem terheli őket.

#### **Kapcsolattartás**

- 6.2.1. A Felek közti, a jelen Szerződés hatálya alá tartozó bármely értesítés, vagy más kommunikáció írásban történik. Amennyiben a Szerződés másként nem rendelkezik, az ilyen értesítés vagy kommunikáció szabályszerűen átadottnak tekintendő, amennyiben a Félnek a Szerződésben meghatározott címére küldték, vagy más olyan címre, amelyet a címzett Fél írásbeli értesítésben kifejezetten kijelöl a feladó Fél számára. A kézbesítés időpontja:
- 6.2.1.1. személyes kézbesítés esetében az átvétel napja;
- 6.2.1.2. tértivevényes ajánlott postai küldemény esetén az átvétel tértivevényen szereplő időpontja, vagy sikertelen kézbesítés esetén a sikertelen kézbesítési kísérletet követő 5. (ötödik) nap;
- 6.2.1.3. telefax, elektronikus levél vagy más hasonló (kézbesítési jelentéssel járó) telekommunikációs úton történő továbbítás esetében az a munkanap, amelyen az ilyen továbbítás (leadás) megtörténik. Amennyiben a jelen alpont szerinti értesítés

vagy a kézbesítés munkanapon délután 5:00 óra után vagy nem munkanapon történik, akkor az értesítést a következő munkanapon reggel 9:00 órakor kell kézbesítettnek tekinteni.

#### **6.2.2. A Felek kapcsolattartási adatai:**

6.2.2.1. a Bérbeadó részéről: **ERVSZ Kft.** mint közös képviselő, **Igaz Péterné** kezelő  
Cím: 1072 Budapest, Akácfa utca 6. fszt.2-3. –Dohány utca 41.  
Telefon: +36308574005  
E-mail: Igaz Péterné <igaz.peterne@ervsz.hu>

6.2.2.2. a Bérelő részéről: **Szabó Dániel**  
Cím: 1087 Budapest, Kerepesi út 1-5.H. ép.10. ajtó  
Telefon: +36709422259  
E-mail: szab.dani86@gmail.com

#### **6.3. Módosítások**

A jelen Szerződés csak a Felek írásos megállapodásával módosítható vagy egészíthető ki, a szóban közölt „módosítás” érvénytelen.

#### **6.4. Teljes megállapodás**

A jelen Szerződés a Felek teljes megállapodását jelenti, és a Felek bármely korábbi, a Szerződés tárgyával kapcsolatos megállapodása, nyilatkozata vagy kijelentése hatályát veszti a Szerződés aláírásával.

#### **6.5. Részleges érvénytelenség**

Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezését valamely hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság vagy más hatóság érvénytelennek nyilvánítja, akkor az ilyen rendelkezés érvénytelensége nem eredményezi a teljes Szerződés érvénytelenségét. A Szerződés érvénytelenséggel nem érintett részei érvényben maradnak és kikényszeríthetők, kivéve, ha az érvénytelen vagy annak minősített rendelkezések nélkül a Felek a Szerződést egyáltalán nem kötötték volna meg. Amennyiben a Felek nem helyettesítik az érvénytelen rendelkezést egy érvényes rendelkezéssel, akkor a vonatkozó jogszabályokban szereplő előírásokat kell alkalmazni az érvénytelen kikötés helyett.

#### **6.6. A Szerződés szerkezete**

A jelen Szerződés szerkezete és számozása, az egyes fejezetek, szakaszok címe kizárólag a könnyebb érthetőséget és áttekinthetőséget szolgálja, a Szerződés tartalmára kihatása nincs.

#### **6.7. Vitás kérdések rendezése**

A Felek a jelen Szerződés teljesítése során felmerülő vagy ahhoz kapcsolódó bármely jogvitát elsősorban tárgyalásos úton igyekeznek megoldani, a kárelhárítás és kárenyhítés területén szorosan együttműködnek.

#### **6.8. Jogszabályi utalás**

A jelen Szerződésre és annak értelmezésére, illetve a Szerződésben nem szabályozott kérdésekre a 2013.évi. V. tv. a *Ptk.*, továbbá a *lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésük egyes szabályairól* szóló 1993. évi *LXXVIII. törvény* rendelkezései, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és más előírások irányadók.



A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag 4 (négy) magyar nyelvű példányban aláírták. A Felek kijelentik, hogy a Szerződésből a Bérbeadó 2 (kettő) és a Bérő 2 (kettő) példányt átvettek.

Kelt Budapesten, a 2019. év június hónapjának 25.napján



VIII. Kerület Baross tér 13. szám alatti  
TÁRSASHÁZ  
Bérbeadó

  
Szabó Dániel  
Bérő

1. tanú:

neve: Lokalya E. M.

lakcíme: 1139 BP. CONB 4. E.

aláírása: Lokalya E. M.

2. tanú:

neve: Lokalya E. M.

lakcíme: 2151 Tóth utca 24/B

aláírása: [Handwritten signature]