

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely egyrészről: az **EMG-TRADE Kft.**, székhely: 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32., adószám: 10591170-2-42, cégjegyzékszám: 01-09-078518, mint bérbeadó, (a továbbiakban Bérbeadó),

másrészről: a (székhely:, adószám: 12345678-2-41., cégjegyzékszám: Cg.01-09-111111), mint Bérelő

közt, a 1163 Budapest, Cziráki u. 26-32. sz. alatti telephelyen (mely megegyezik a Fővárosi Földhivatal 100120 hrsz.-on nyilvántartott 1163 Budapest, XVI., Bányai Elemér utca 9-11. sz. címmel is) biztosított helyiségbérlés és egyéb szolgáltatások, valamint azok ellenértékének rendezése tárgyában, alulírott helyen és napon **jött létre**:

1./ Bérbeadó bérbe adja

a tulajdonossal kötött, - jelen szerződéssel 1 példányban átadott - "Ingatlanhasznosítási Szerződés" alapján a 1163 Budapest, Cziráki utca 26-32. szám alatt található, a DEMEX KFT. (1141 Budapest, Nyereg utca 3.) kizárólagos tulajdonát képező, "EMG-Irodaház" megnevezésű ingatlanának a jelen 1.sz. mellékletben felsorolt helyiségeit az ott meghatározott áron, a beépített épületgépészeti felszerelésekkel és alábbi járulékos szolgáltatásokkal együtt:

1.1. Rendészet és vagyonvédelem a Bérbeadó területén lévő bérlemény külső őrzésére, portaszolgálat ellátására vonatkozik.

A telephely üzembiztonsági szervezetének portaszolgálat a térfelügyelő biztonsági kamerák monitorait felügyeli, mozgás érzékelése esetén az eseményt elektronikusan rögzíti, illetve ellenőrzi.

1.2. Vagyonvédelmi őrzés és riasztás a bérleményre vonatkozóan:

Igény esetén Bérelő által felszerelendő őrző rendszer riasztó jelét Bérbeadó saját költségére vezetteti a portaszolgálat helyiségebe, így az őrszemélyzet azonnali riasztása biztosítható.

Tűzvédelmi előírások betartása a Bérbeadó területén működő Bérelő dolgozóira is kötelező.

2./ A Bérbeadó biztosítja

a Bérelő tevékenységének folytatásához nélkülözhetetlen infrastrukturális szolgáltatásokat a jelen szerződés 2. sz. mellékletében rögzített feltételek szerint:

2.1. A bérlemény fűtését.

2.1.a. Közös termosztáttal szabályozott gázkazán esetén gázdíj elszámolású rendszerben biztosítja: Eltérő megállapodás hiányában a Bérelő területén lévő helyiségek teremhőfoka fűtési idényben legalább 21°C kell legyen.

2.1.b. Saját termosztáttal ellátott gázkazán esetén gázdíj elszámolású rendszerben biztosítja: Eltérő megállapodás hiányában a Bérelő területén levő helyiségek teremhőfoka fűtési idényben 21°C-ra felfűthető kell legyen.

2.2. Az elektromos energia ellátást a jelen 2. sz. mellékletben szereplő terhelhetőséggel.

2.3. A közös toalett és zuhanyozó használatát, illetve a bérleményen belüli kizárólagos használatú toalett és vízvételezést (ha van ilyen).

2.4. A kommunális hulladék elszállítását.

3./ A szolgáltatások igénybevételének feltételei

3.1. A Bérelő alkalmazottai a helyiségeket és berendezéseit, valamint a közös használatra szolgáló területeket, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen kötelesek használni és tisztán tartásukról gondoskodni.

Dohányzás engedélyezettségét illetően, a nemdohányzók érdekében hozott aktuális törvényes előírások rendelkeznek.

3.2. Mivel a közös használatú helyiségekben (folyosó, WC, stb.) a közműszolgáltatás bérlőnkénti tényleges mérési lehetősége nem biztosított, a Bérelő köteles olyan magatartást tanúsítani (nyílászárók, vízcsapok kezelése, világítás, stb.), hogy főlegesen pazarló költségek ne keletkezhesenek.

3.3. A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot a Bérelő tevékenységének zavarása nélkül, szükség szerint, bármikor ellenőriztetheti a Bérelővel egyeztetve.

3.4. A helyiségekben, azok berendezéseiben, a közös használatra szolgáló területeken rendeltetésének meg nem felelő használat következtében keletkezett hibák kijavításáról, illetőleg az okozott kár megtérítéséről a Bérelő saját költségére tartozik gondoskodni, beleértve a Bérelő alkalmazottai és partnerei, látogatói által okozott károkat.

3.5. A Bérelő felelős a villamos hálózatra csatlakoztatott berendezései, készülékei műszaki biztonsági állapotáért, szabványosságáért és a rendeletben előírt gyakoriságú érintésvédelmi és szabványosság vizsgálatokért. Bérbeadó vállalja, hogy - kérésre - külön térítés ellenében, a szükséges vizsgálatokat elvégezteti.

3.6. Tilos a bérelt területen villamos energiát teremfűtés céljára használni (rezsó, főzőlapok).

3.7. A Bérelő a területén semmilyen veszélyes anyagot, hulladékot nem tárolhat.

3.8. A Bérelő az alagsori raktárban min. 5 cm magasságú rakfelületen tárolhat olyan árut, amelyet csatorna elzáródás vagy csőrepedés miatti esetleges néhány órás időtartamú beázás jelentősen károsítana.

3.9. A Bérelő előre közölt és egyeztetett időben köteles túrni az épület és berendezései karbantartásával és helyreállításával kapcsolatos munkák elvégzését. A Bérbeadó pedig a felújítással kapcsolatos munkákat a legrövidebb időn belül köteles elvégezni.

Ha bármely félnél olyan előre nem látható karbantartási, javítási munka szükségessége merül fel, amely a szerződéses kötelezettségek teljesítését gátolja, akkor a másik Felet nyomban tájékoztatni köteles.

A tájékoztatás teljesítése és a Bérelő egyetértése esetén a Bérelő az energiaszolgáltatás időszakos csökkenéséből vagy megszakításából eredő kárainak megtérítését a Bérbeadótól nem követelheti, kivéve, ha a hiba elhárítására szükséges intézkedéseket a Bérbeadó nem teszi meg.

3.10. A bérlemény kulcsainak 1 példányát megfelelően lezárva a Bérbeadónál marad a közművek kezelése, vagy esetleges meghibásodásának elhárítása céljából.

3.11. A vízellátásban a vízgazdálkodás miatt a vételezhető vízmennyiségek kontingentálva vannak, ezért felesleges vízfolyást a Bérelőnek meg kell akadályozni, illetve értesíteni kell erről a Bérbeadót.

A szennyvíz tisztítás nélkül kerül a Fővárosi Csatornázási Művek hálózatába, ezért a Bérelő erkölcsi és anyagi felelősséggel tartozik azért, hogy az általa leeresztett szennyvíz befogadó élővízre veszélyes, káros anyagot nem tartalmaz.

3.12. A Bérbeadó területéről a Bérelő élő növényzetet nem vihet el. A Bérelő a közvetlen környezetében jogosult új növényzet telepítésére a Bérbeadóval egyeztetve.

3.13. A Bérbeadó a jelenleg kialakított és fenntartott helyeken tud a Bérlőnek parkolóhelyet biztosítani, amennyiben a jelen szerződés 2. sz. mellékletben ez a szolgáltatás is szerepel. A közlekedési utakat és mások részére lekötött parkolóhelyeket szabadon kell hagyni. Parkolásra az utcai parkolóban mindenki számára van lehetőség.

3.14. A telephelyen csak a le-, illetve felrakás idejére tartózkodhat tehergépkocsi.

3.15. Azokban a bérleményekben, amelyekben, hőmérséklet szabályozó termosztát van telepítve, a fűtési és vízellátó rendszer lefagyását kizáró hőmérsékletet kell a Bérlőnek beállítania, és a fűtési rendszer esetleges meghibásodásáról haladéktalanul tájékoztatni kell a Bérbeadót. Ezek elmulasztása rendeltetésnek meg nem felelő használatnak minősül.

Amennyiben Bérlő a fűtési és vízellátó rendszert a teljes fűtési időnyben nem kívánja használni, úgy Bérlő bejelentése alapján Bérbeadó a rendszereket vízteleníti.

4./ A Bérbeadó kötelességei

4.1. Biztosítja a közös használatú udvarok tisztaságát, a járdák és úttek tisztítását, téli takarítását, a parkosított terület gondozását.

4.2. Bérbeadó feladatát képezi az általa a hálózatokra kapcsolt berendezések, szerelvények szakszerű karbantartása, hibaelhárítása és üzemeltetése.

4.3. A villamos berendezések érintésvédelme tekintetében a nullázásra vonatkozó előírások az érvényes szabványok figyelembevételével hatályosak, melyeknek hálózati oldalról történő biztosítása a Bérbeadó kötelessége.

4.4. A Bérbeadó köteles riasztás esetén a tűzelhárításban közreműködni.

4.5. Bérbeadó a Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.-vel kötött szerződés alapján a Bérlő tevékenysége során keletkezett „települési szilárd hulladék” elszállítását saját költségére végezteti.

4.6. Bérbeadó biztosítja az általa beszerelt épületgépészeti berendezések mindenkor üzemképességét.

4.7. A Bérbeadó feladatát képezi az épület villámvédelmi szabványosságának biztosítása.

5./ A bérlemény bővítése, átalakítása, felújítása

5.1. A bérelt építmény átalakítására, felújítására rajzok és műleírás alapján a Bérbeadó előzetes jóváhagyásával kerülhet sor a Bérlő költségére és kockázatára.

5.2. A Bérlő a területén lévő villamos-, telefon-, internet-, víz-, csatorna-, fűtés-, sűrített levegő és gázhálózatot nem bővítheti a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül. Hasonlóképpen a nevezett hálózatokon, a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül ki- és bekötéseket nem végezhet.

5.3. A bérlemény természetes elhasználódásából, elszennyeződéséből származó állagromlás elhárítását, rendbe tételét Bérbeadó saját költségére, a természetes elhasználódás körébe nem sorolható durva károsodás vagy átalakítás helyreállítását, a nyílászárók és könnyűszerkezetes épületelemek rendbehozatalát ezek cseréjével, Bérlő költségére, Bérbeadó végzi el.

5.4. A bérlemény felújítására a bérleti szerződés fennállása alatt is van lehetőség, melynek jellegétől és mértékétől függően a költségeket a Felek - eseti megállapodás szerint - közösen viselnek. Általános elv szerint az eredeti állapothoz képest igényelt minőség-, vagy funkcionalitás javító felújítást Bérbeadó a Bérlő költségére végzi.

5.5. A minőség-, vagy funkcionalitás javító felújítás anyagszámlákkal és munkaidő nyilvántartással igazolt költségeit külön megállapodás alapján Bérbeadó 3, vagy 5 éves hűségidő rögzítése mellett viselheti, a felújításkor megállapodott alábbi végelszámolási módozatok valamelyikének alkalmazásával:

a.) Amennyiben a bérleti szerződés 3 éven belül szűnik meg, úgy a teljes költség Bérlő terhére számolandó el.

b.) Amennyiben a bérleti szerződés 5 éven belül szűnik meg, úgy a teljes költség (hiányzó időtartammal) arányos részét Bérlő viseli.

5.6. A bérleti szerződés megszűnésekor - ettől eltérő külön megállapodás hiányában - a bérleményt a közös megállapodás szerint kialakított állapotban kell Bérbeadó részére visszaadni.

5.7. A bérleti szerződés megszűnésekor esedékes végelszámoláskor a fenti költségeket a Bérbeadónál lévő kaució terhére is el lehet számolni.

6./ Fizetési feltételek

6.1. A Felek megállapodnak, hogy a rendszeresen ismétlődő jellegű (helyiség, parkoló, telefonközpont, egyéb átalánydíjas) szolgáltatások teljesítési időpontjaként - számviteli szempontból - a tárgy hó másodikát határozzák meg.

6.2. A bérleti díjak és az átalánydíjas szolgáltatások díjai minden hónap 10-éig a tárgyhónapra előre esedékesek a jelen szerződés 1. és 2. pontja szerint, és a tárgyhónap végéig történő fizetés esetén kamatmentesek. Ezt meghaladó fizetési késedelem esetén Bérlő az esedékességtől számított teljes időszakra a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő késedelmi kamatot fizet Bérbeadó részére.

Bérlő tartós fizetési késedelme esetén Bérbeadó által igénybe vett adósságbehajtási szolgáltatások költségeit Bérlő viseli.

6.3. A mérés alapján elszámolt szolgáltatások számlázása ugyancsak havonként, a bérleti díjaktól elkülönítve, a tárgyhót követően, a jelen szerződés 2. pontja szerint történik, a tárgyhót követő 10-ei fizetési és teljesítési határidővel, a 6.2. pontban rögzített fizetési késedelmi konzekvenciák mellett.

6.4. A gázdíj alapján történő elszámolásnál a havi fűtési díj részszámla összegét Bérbeadó által havonként végzett leolvasás és aktuális egységár figyelembevételével határozzuk meg. A fűtési idény végén a gázszolgáltató számláinak kézhezvételét követően Bérbeadó elszámolást készít a részszámlák összegének és a gázszolgáltató által számlázott összes gázdíj összevetésével.

6.5. A fűtésszolgáltatási átalánydíjas bérleményeknél a jelen szerződés 2. sz. mellékletében szereplő fűtésszolgáltatási díjátalány esedékes az év minden hónapjában. A fűtési díj másik összetevője a gázdíj, mely a tárgyhónapot követő hónapban az aktuális havi gázfogyasztástól függő összegben gázdíj előlegként esedékes, közös gázmérő esetén területarányosan szétosztva. A fűtési idény vége után végelszámolás készül a tényleges gázdíjak és a havonként fizetett gázdíjelőlegek összevetésével, és ennek alapján kiegészítő befizetés vagy visszatérítés esedékes.

A fűtésszolgáltatási átalánydíj infláció követése a bérleti díj emelés időpontjában és mértéke szerint, a gázdíj követése az emelés időpontjában és mértéke szerint változik.

6.6. Azokban a bérleményekben, amelyekben hőmérséklet szabályozó termosztát van telepítve, a fűtési és vízellátó rendszer lefagyását kizáró hőmérsékletet kell a Bérlőnek beállítania, és a fűtési rendszer esetleges meghibásodásáról haladéktalanul tájékoztatni kell a Bérbeadót. Ezek elmulasztása rendeltetésnek meg nem felelő használatnak minősül.

Amennyiben Bérlő a fűtési és vízellátó rendszert a teljes fűtési idényben nem kívánja használni, úgy Bérlő bejelentése alapján Bérbeadó a rendszereket vízteleníti.

6.7. A villamos energia fogyasztás díja saját villamos fogyasztásmérővel rendelkező bérleményeknél a havonként leolvasott fogyasztás és a szolgáltató tarifája +13% szolgáltatási pótlék figyelembevételével kerül megállapításra.

6.8. Villamos fogyasztásmérővel nem rendelkező bérlemények esetén - tapasztalati adatokra alapozott - átalánydíjat rögzítünk a jelen szerződés 2. sz. mellékletben, mely átalánydíj a szolgáltatói árak változásának időpontjában és mértéke szerint változik.

6.9. Kizárólagos használatú helyiségek víz- és csatornadíj elszámolása saját vízmérő esetén a havonként leolvasott fogyasztás és a szolgáltató tarifája alapján kerül megállapításra.

6.10. Közös használatú helyiségek víz- és csatornadíj elszámolása a mért közös vízfogyasztás - használó személyek számának arányában történő - felosztásával lesz megállapítva.

6.11. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződés alapján esedékes bérleti és/vagy szolgáltatási számlák ellenértékének 30 naptári napot meghaladó rendezetlensége esetén a szolgáltatásokat szüneteltetni, és a bérleti jogviszonyt rendkívüli felmondással, legalább 15 napos határidővel megszüntetni. A felmondási határidő lejártával Bérlő a helyiséget kitakarítva a Bérbeadó rendelkezésére bocsátja.

7./ Egyéb feltételek

7.1. Ezen Bérleti Szerződés 2012. -jétől határozatlan időre szól, és minden év első hónapjában felül kell vizsgálni, valamint a megelőző évi inflációt követő díjmódosításokat eszközölni.

7.2. Bérlő óvadékként, a szerződés aláírásakor készpénzben átad számla ellenében Bérbeadó részére 2 havi bruttó bérleti alapidíjnak megfelelő összeget. A jelen szerződés az óvadék kifizetésével lép érvénybe. Az óvadék összege bérleti díjként való későbbi felhasználás során mindenkor 2 hónapi bérleti díjnak felel meg, függetlenül a bérleti díj időközbeni emelkedésétől.

7.3. A jelen 1. sz. mellékletben rögzített bérleti díjak 2012. év december 31-ig érvényesek. Bérleti díj emelés nem haladja meg a KSH által évente, helyiségbérletre megadott infláció %-os értékét. A jelen 2. sz. mellékletben rögzített szolgáltatási díjak a szerződés aláírásakor alkalmazott díjak, és a szolgáltatói árak ezt követő változása szerint változnak.

7.4. A Bérleti Szerződés felmondása a Bérlő és Bérbeadó részéről egyaránt 60 napos határidővel történhet. Kivételt képez a Bérbeadó 6.10. pontban szereplő rendkívüli felmondási joga.

7.5. Bérlő a bérlet időtartamára a bérleményt, székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként a cégbíróságon jogosult bejelenteni.

7.6. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok az irányadók, vitás esetekben a Felek jogi eljárás mellőzésével megkísérlik az érdekek egyeztetését.

Esetleges jogvita lerendezése a Pesti Központi Kerületi Bíróság hatáskörébe tartozik.

7.7. A jelen szerződés 1. és 2. számú mellékletekkel együtt érvényes, melyeket a bérlemények és szolgáltatások igénybevételének változása szerint módosítani kell.

Budapest, 2012. év nap

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő

Melléklet: - Ingatlanhasznosítási szerződés

- 1. sz. melléklet
- 2. sz. melléklet
- a bérlemény alaprajza