



HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata** (1067 Budapest, Eötvös u. 3. adószám: 15735698-2-42, statisztikai számjel: 15735698-8411-321-01, törzkönyvi azonosító szám: 735694) megbízásából és képviselőjében eljáró **Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** (képviselet: dr. Bodnár Zoltán György elnök-vezérigazgató, 1064 Budapest, Rózsa u. 81-83., adószám: 12098336-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-042987) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

Elnevezése:

Rövidített elnevezése:

Székhelye:

Képviselőre jogosult(ak):

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), (**Bérbeadó** és **Bérlő** közös említésük esetén: **Szerződő Felek**) között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

I. SZERZŐDÉS TÁRGYA ÉS HATÁLYA

1. **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a

Budapest, belterület ... helyrajzi számú, természetben 106... Budapest, ...

szám alatti, ... m² alapterületű, **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képező, ... rendeltetésű nem lakás célú helyiséget (a továbbiakban: **Helyiség**) ... tevékenység végzésének céljára. Jelen Helyiségbérleti szerződés Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának ... számú határozata és anapján lefolytatott pályázat alapján,

- a pályázati ajánlatban megajánlott bérleti díj összegével
.....napján megtartott versenytárgyaláson megajánlott legmagasabb bérleti díj összegével került megkötésre.

2. Jelen Helyiségbérleti Szerződés (a továbbiakban Helyiségbérleti Szerződés) napjától..... napjáig terjedő határozott időtartamra szól. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) Ör. 33. § (3) bekezdése alapján, a határozott időtartam lejárta előtt 2 hónappal Bérlő kérelmére újabb, 5 évre szóló Helyiségbérleti Szerződés köthető Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának döntése alapján.



3. **Bérbeadó a Helyiséget Bérlő** által megtekintett és ismert állapotban jelen Helyiségbérleti Szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 (tizenöt) munkanapon belül birtokba adja **Bérlő** részére. Szerződő Felek a megtekintett állapot alatt minden olyan műszaki jellemzőt értenek, ami egyszerű szemrevételezéssel bárki által egyértelműen felismerhető, nem értendő ebbe a kategóriába, ami egyszerű szemrevételezéssel nem észlelhető, mert ú.n. „takart szerkezet, vagy épülettartozék”. Ilyen jellemzően a falban vakolva-elburkolva-racicolva, elfalazva takart épületgépészeti - nem társasházi, vagy épület közös tulajdonát képező vezetékszakaszok- és szerelvények (víz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos, vezetékes földgáz, gyengeáramú, mérőórák, stb.). **VAGY Helyiség Bérlő birtokában van.**

II. BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB SZOLGÁLTATÁS DÍJA

4. **Bérlő Helyiség** után **Bérbeadónak** bérleti díjat, valamint az egyéb szolgáltatások díját köteles fizetni. A bérleti díj mértékét **Bérbeadó** a 70/2014. (II. 27.) Kt. határozatában szabályozza. **Helyiségre** meghatározott bérleti díj mértéke a 2. sz. melléklet ... pontjának, illetve a 3. sz. melléklet ... pontjának figyelembevételével került megállapításra. **VAGY A** bérleti díj mértéke ... alapján egyedileg került meghatározásra.

Bérlő az alábbi díjakat tartozik megfizetni (*szerződéskötéskor aktuális díjak*):

a.) bérleti díj	Ft/hó
b.) egyéb szolgáltatások díja	
b.1.) víz-, és csatornadíj	Ft/hó
b.2.) kommunális hulladékszállítási díj	Ft/hó
Összesen fizetendő	Ft/hó

5. A bérleti díj fizetési kötelezettség a **Helyiség** birtokbavételének napjával kezdődik. **VAGY A** bérleti díj fizetési kötelezettség a napjától kezdődően terheli a **Bérlőt**. **VAGY A** bérleti díj fizetési kötelezettség folyamatos. A bérleti díj fizetési kötelezettség a Helyiségbérleti Szerződés időtartama alatt folyamatos. **Bérlőt a bérleti díj és egyéb szolgáltatások díjának megfizetésén felül ÁFA fizetési kötelezettsége is terheli.**

6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** a bérleti díjat minden év január 1-től, az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével megnövelheti. A bérleti díj emelés közléssel hatályosul: közlésnek minősül az emelt bérleti díjat tartalmazó számla **Bérlő** részére postai úton történő megküldése, **Bérbeadó** részéről nincs szükség további tájékoztatás nyújtására. **Bérbeadó** jogosult az egyéb szolgáltatások díjait a mindenkor hatályos jogszabályoknak és ármegállapító rendelkezéseknek megfelelően automatikusan módosítani.

7. **Bérlő** az egyéb szolgáltatások díját az alábbiak szerint köteles megfizetni:

7.1. Víz-csatorna használati díj:

- a) Amennyiben **Helyiség** a birtokbaadásakor nem rendelkezik hiteles víz-mellékmérő órával, **Bérlő** köteles **Bérbeadó** felé a **Helyiséget** is magában foglaló társasház adott időszakra érvényes közgyűlési határozataiban meghatározott mértékű víz- és csatornadíjat megfizetni.



b) Amennyiben **Helyiség** a birtokbaadáskor egyedi, hitelesített víz-mellékmérő órával rendelkezik, úgy **Bérlő** a Díjbeszedő Holdingnál a fogyasztói névváltozást 15 (tizenöt) napon belül köteles bejelenteni és a felhasznált víz- és csatornadíjat a közszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

c) Amennyiben a közműszerződést a víziközműszolgáltató bármilyen okból felmondja, úgy **Bérlő** a felmondás hatályba lépésétől köteles megfizetni a víz- és csatornadíjat. **Bérlő** köteles **Bérbeadó** felé írásban vagy elektronikus úton bejelenteni a víziközműszolgáltató általi felmondás bekövetkeztét.

d) A **Helyiségbe** már beszerelt mellékvízmérő óra cseréjének és hitelesítésének költsége **Bérlőt** terheli. Amennyiben a **Helyiségben** nincs hiteles víz-mellékmérő óra **Bérlő** a birtokbaadást követő 45 (negyvenöt) napon belül köteles kezdeményezni saját költségén és saját szervezésében a hiteles víz-mellékmérő óra beszerelését és a közműszolgáltatóval történő szerződéskötést.

7.2. **Áramdíj:** **Bérlő** a közműszolgáltatónál 15 (tizenöt) napon belül köteles a fogyasztóváltozást bejelenteni és a felhasznált áram díját a közműszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

7.3. **Gázdíj:** Amennyiben **Helyiségben** a gázszolgáltatás biztosított és így egyedi, hitelesített gázmérő órával rendelkezik, úgy **Bérlő** a közműszolgáltatónál 15 (tizenöt) napon belül köteles a fogyasztóváltozást bejelenteni és a felhasznált gáz díját a közműszolgáltató felé közvetlenül megfizetni.

7.4. **Hulladékszállítási díj:** Amennyiben a **Helyiségben** keletkezett hulladék tárolása saját tároló edényzetben megoldható, úgy **Bérlő** a közszolgáltatóval 15 (tizenöt) napon belül köthet szerződést és az általa termelt és tárolt hulladékot elszállíttathatja, ennek díját a szolgáltató felé közvetlenül megfizetheti. Amennyiben **Bérlő** 15 (tizenöt) napon belül nem köt, vagy nem tud kötni ilyen tartalmú szerződést, úgy **Bérbeadó** által kibocsátott számla ellenében köteles megfizetni **Bérbeadó** felé a **Helyiségre** eső hulladékszállítási díj összegét, az adott társasház közgyűlése által szabályozott módon és rendszerességgel a mindenkori érvényes, közműszolgáltató által meghatározott ár alapján. **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonában álló, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület esetében a **Helyiség** bérletével együtt járó hulladékszállítási díjat **Bérbeadó** jelen Helyiségbérleti Szerződés II. fejezetében szabályozott módon terheli tovább **Bérlő** felé.

7.5. **Központi fűtés díja:** amennyiben **Helyiség** házközponti vagy távfűtéssel rendelkezik, **Bérlő** köteles megfizetni a **Helyiségre** eső fűtési díj összegét a fűtési szolgáltató, vagy a közvetítő fűtési szolgáltató felé, az adott társasházi lakóépület által szabályozott módon és rendszerességgel a mindenkori érvényes, közműszolgáltató által meghatározott ár alapján.

8. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a 7. pontban felsorolt közműszolgáltatókkal megkötött szerződéseit, azok aláírását követő 5 munkanapon belül köteles személyesen bemutatni **Bérbeadó** részére vagy beszkenelve megküldeni a koska.andras@tvvrt.hu és a kezeles@tvvrt.hu e-mail címekre. Amennyiben a közműszolgáltatónál a szerződéskötés meghiúsul vagy akadályba ütközik, annak tényéről **Bérlő** azonnali hatállyal köteles **Bérbeadót** elektronikus úton tájékoztatni a koska.andras@tvvrt.hu és a kezeles@tvvrt.hu e-mail címeken.



Szerződés száma:

9. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a 7. pontban felsorolt szerződéskötési kötelezettségeinek elmulasztása vagy megghiúsulása, amennyiben az **Bérlő** felróható magatartására vezethető vissza, szerződésszegő magatartásnak minősül, ami alapján **Bérbeadó** felmondhatja **Bérlő** bérleti jogviszonyát. Továbbá az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest Főváros Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2006 (III.21.) hatályos önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Bérbeadási Rendelet**). 39.§ alapján nem adható **Bérlő** részére bérbeadói hozzájárulás, amennyiben nem tudja igazolni, hogy nem áll fenn közüzemi díj hátraléka.
10. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Helyiség** birtokbavételét követően keletkezett és **Bérbeadó** által megfizetett közműfogyasztást és az azzal kapcsolatban felmerülő járulékos költségeket **Bérbeadó** tovább fogja számlázni **Bérlő** felé.
11. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a szolgáltatási díjak megfizetése tekintetében **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban Ptk.) szerinti 5 (öt) éves elévülési idő figyelembevételével jogosult **Bérlő** felé utólagosan elszámolni a tényleges fogyasztások és kiadások alapján, **Bérlő** vállalja az ebből keletkező kötelezettségeinek **Bérbeadó** felé számla ellenében történő utólagos megfizetését.
12. A bérleti díjat és az egyéb szolgáltatási díjakat **Bérlő** köteles a Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által kibocsátott számla alapján, az abban feltüntetett esedékesség időpontjáig egy összegben megfizetni.
- Bérbeadó** által rendelkezésre bocsátott csekken;
 - díjbeszedő irodában készpénzzel;
 - a **MAGNET KÖZÖSSÉGI BANK**-nál vezetett **16200106-00043418** számú bankszámlára történő átutalás útján kiegyenlíteni.

III. ÓVADÉK

13. **Bérlő** a Helyiségbérleti Szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítékaul **Bérbeadó** részére óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke a háromhavi (áfa összegével növelt) bérleti díjnak megfelelő összeg. **Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződés aláírása előtt **Bérbeadó** felé megfizette a háromhavi bérleti díjnak megfelelő, Ft, azaz forint összegű óvadékot. Jelen Helyiségbérleti Szerződés aláírásával **Szerződő Felek** elismerik, hogy az óvadék összegét **Bérlő** megfizette.
14. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a befizetett óvadék a bérleti jogviszony fennállása alatt a **Bérlőt** terhelő kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, továbbá a bérleti jogviszony megszűnése, a **Helyiség Bérbeadó** részére történő birtokba adása során felmerült költségek fedezetére fordítható (beleértve a bérleti díjjal-, valamint az egyéb szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozást és a **Helyiség** helyreállításával, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának biztosításával kapcsolatos költségeket) amennyiben **Bérlő** a kötelezettségének **Bérbeadó** felszólítását követő 15 (tizenöt) napon belül igazolt módon nem tett eleget. A bérleti jogviszony fennállása alatt a **Bérbeadó** követelésének óvadékból történő kielégítése esetén **Bérlő** köteles az óvadék összegét a Helyiségbérleti Szerződés megkötésekor vagy meghosszabbításakor megállapított összegre **Bérbeadó** felszólítását követő 30 (harminc) napon belül kiegyenlíteni.



15. A befizetett óvadékot, illetve annak fennmaradó részét a bérleti jogviszony megszűnését és a **Helyiség** Bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 (harminc) napon belül **Bérbeadó** köteles visszafizetni a volt **Bérlő** részére, amennyiben az részben, vagy egészben a fentiek szerinti felhasználásra nem került. A befizetett óvadék mindaddig nem fizethető vissza **Bérlő** részére, amíg a közműszolgáltató cégektől a nullás igazolások nem kerülnek bemutatásra.
16. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** jelen Helyiségbérleti Szerződés időtartama alatt is jogosult óvadékszámításra, amennyiben **Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződésből eredő kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és az erre irányuló bérbeadói írásbeli felszólítást követő 8 (nyolc) nap is eredménytelenül telik el. Amennyiben óvadékszámításra kerül a sor, **Bérbeadó** erről írásban értesíti **Bérlőt**. **Bérlő** az óvadék összegéből történt kiegyenlítés (óvadékszámítás) napjától számított 30 (harminc) napon belül köteles az óvadék összegét az 13. pontban megjelölt összegre kiegészíteni.
17. **Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződés aláírásával kifejezetten tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** nem fizet kamatot a befizetett óvadék összege után.

IV. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

18. **Bérlő** a **Helyiséget** rendeltetésének megfelelően, jelen Helyiségbérleti Szerződésben foglaltak betartásával használhatja. **Bérlő** tudomásul veszi és elfogadja, hogy jelen szerződés tárgyát képező ingatlant lakás céljára nem használhatja.
19. **Bérlő** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat jelen Helyiségbérleti Szerződés bérlőtársi szerződésre történő módosításához, amennyiben a bérlőtárssá váló harmadik személy a **Helyiség** 1 (egy) évi bérleti díjának megfelelő összeget **Bérbeadó** részére megfizeti. **Bérbeadó** a hozzájárulását további feltételekhez kötheti a **Bérbeadási Rendelet**.
20. **Bérlő** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a **Helyiség** egy részének maximum 5 (öt) évre szóló, de jelen Helyiségbérleti Szerződés időtartamán túl nem terjedő albérletbe adásához, amennyiben **Bérlő** vállalja az albérletbe adott terület bérleti díjának 100 %-kal megemelt összegű megfizetését, továbbá az albérlet kötelezettséget vállal, hogy az albérletbe vett helyiségrészt az albérleti szerződés, illetve **Bérlő** Helyiségbérleti Szerződésének bármilyen okból történő megszűnésekor minden elhelyezési igény nélkül kiüríti, és **Bérbeadóval** szemben semmiféle igényt nem támaszt. **Bérbeadó** kifejezetten megtiltja a **Helyiség Bérlő** által történő szivességi használatba adását, **Bérlő** ezt a tilalmat tudomásul veszi.
21. **Bérlő** kérelmére **Bérbeadó** hozzájárulhat a **Helyiség** bérleti jogának átruházásához, melynek feltétele, hogy az új bérlő által a **Helyiségben** folytatni kívánt tevékenység megegyezzen a korábbi bérlő által folytatott tevékenységgel; az új bérlő vállalja, a helyiségbérleti szerződés megkötésekor hatályos szabályozás szerinti helyiségbérleti díj 1 (egy) éves összegének pénzbeli térítésként történő megfizetését, továbbá az új bérlő vállalja **Bérbeadó** Képviselő-testületének a helyiségbérleti díjra vonatkozó határozata szerinti bérleti díj megfizetését, valamint a **Bérbeadó** által előírt egyéb szerződéses feltételeket.



22. **Bérbeadó** hozzájárul, hogy a bérleti jogviszony időtartamára Bérló a **Helyiséget** székhelyként, fióktelepként vagy telephelyként feltüntesse. Bérló kötelezettséget vállal, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 (harminc) napon belül intézkedik **Helyiség** székhelyként vagy telephelyként történt megszűnésének hivatalos bejelentéséről a Cégbíróság felé. **Bérló** tudomásul veszi, hogy az Ltv. 41.§ (2) bekezdés esetén jelen bérleti jogviszony tekintetében a jogutódlás hatálybalépéséhez Bérbeadó kifejezett hozzájárulása szükséges.

Bérlőt terhelő kötelezettségek

23. **Bérló** köteles **Helyiséget Bérbeadótól** jegyzőkönyv felvétele mellett birtokba venni, és bérleti díjat, illetve az egyéb szolgáltatások díját határidőben és hiánytalanul megfizetni.
24. **Bérló** a **Helyiséget** kizárólag az 1. pontban meghatározott célra használhatja. **Helyiség** rendeltetésének/funkciójának változtatásához **Bérbeadó** és a **Helyiséget** magába foglaló társasházközösség előzetes hozzájárulása szükséges. **Helyiség** rendeltetésének/funkciójának megváltoztatásának részletes szabályait a **Bérbeadási Rendelet** tartalmazza.
25. **Helyiségben** végezni kívánt tevékenység megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket és a harmadik személyek hozzájárulását a bérlőnek kell beszereznie. Az engedélyek és hozzájárulások feltételeivel kapcsolatos tájékozódás és ügyintézés **Bérló** kötelezettsége. Amennyiben, az Önkormányzat a hozzájárulását vagy a hatóság a szükséges engedélyeket nem adja meg, illetve a társasház a helyiségben végezni kívánt tevékenységhez nem járul hozzá, akkor **Bérbeadóval** szemben pénzügyi követelés nem támasztható és az adott tevékenység nem végezhető.
26. **Bérló** köteles **Helyiség** rendeltetésének/funkciójának megváltoztatásához szükséges szakhatósági engedélyeket, településképi hozzájárulást, a társasházi lakóközösség hozzájárulását tartalmazó közgyűlési határozatot azok kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül **Bérbeadó** rendelkezésére kell bocsátani.
27. **Bérló Helyiséget** köteles a „jó gazda gondosságával” használni.
28. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** sem a **Helyiség** rendeltetés szerű használatához, sem **Bérló** tevékenységéhez szükséges átalakítási, kialakítási, felújítási, korszerűsítési költségeit a bérleti jogviszony fennállása, illetve bármilyen okból történő megszűnése esetén nem téríti meg. Ez alól kizárólag jelen Helyiségbérleti Szerződés 30. pontjában foglalt bérbeszámítás esete képez kivételt.
29. **Bérló** a **Helyiségben** bármilyen építési munkát (átalakítás, felújítás, korszerűsítés) csak és kizárólag **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulásával – és a jogszabályban meghatározott esetekben hatósági engedéllyel – végezhet. **Szerződő Feleknek** a munkálatok elvégzésre - **Bérbeadó** hozzájárulásán túlmenően - írásbeli megállapodást is kell kötniük: a hozzájárulással érintett munkálatok ennek hiányában nem kezdhetők meg. **Bérló** a munkálatokat kizárólag saját szervezésében, saját kárfelöltségére és saját költségére végezheti, kár- és költségtérítési, valamint bérbeszámítási igénye kizárása mellett. **Bérló** az építési munkálatok kapcsán felmerülő, harmadik személyeknek okozott kárért teljes



Szerződés száma:

kárfelelősséggel tartozik. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen okból bekövetkező megszűnése, megszüntetése esetén **Bérbeadó** hozzájárulásával, illetve **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül az általa elvégzett munkák ellenértékének megtérítésére nem jogosult.

30. **Bérlő a helyiséget megtekintett állapotban veszi bérbe, az abban folytatni kívánt tevékenységhez a hozzájárulásokat és engedélyeket a bérlőnek kell beszereznie, annak költségei a pályázati kiírásban foglaltak szerint a bérlőt terhelik, bérbeadó bérbeszámítási lehetőséget nem biztosít,**

31. **Bérlő köteles saját költségén a Helyiség folyamatos rovar- és rágcsálómentességét biztosítani. A Helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási kötelezettség kizárólag Bérlőt terheli, elsődlegesen ideértve a Helyiség nyílászáróinak, burkolatainak, vakolatainak, festéseinek, mázolásainak, nem takart vagy Bérlő által épített új épületgépészeti vezetékeinek- és azok berendezéseinek karbantartását is. Helyiségben bekövetkezett káresemény helyreállításának költségét Bérlő viseli, Bérlő jogosult a Helyiségre és a Helyiségbe bevitt ingóságaira biztosítást kötni, ami a Helyiségben bekövetkezett káresemény helyreállítási költségeit is részben vagy egészben fedezi. A biztosító kártérítése és a helyreállítás költségei közti különbséget Bérlőt terheli. Bérbeadó Helyiségre szintén rendelkezik biztosítással, a kártérítés ügyintézése érdekében Bérbeadó külön engedményezési okiratot állíthat ki Bérlő részére. Helyiséget érintő káresemény bekövetkeztéről Bérbeadót a 06/1/301-6700 vagy a muszak@tvvrt.hu elérhetőségen szükséges értesíteni.**

32. **A Helyiségbe Bérlő által bevitt felszerelési és egyéb vagyontárgyak (ideértve különösen az ingatlanban elhelyezett számítástechnikai és telekommunikációs berendezéseket és kábeleket) vagyonbiztosítása a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt Bérlő felelőssége. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Helyiségben található tárgyakért Bérbeadó nem vállal felelősséget.**

33. **A Bérlő köteles gondoskodni a mérőórák sértetlen állapotáról. Ha Bérlő olyan vezetékhibát tapasztal (gázvezeték, elektromosvezeték stb.), ami a Helyiség rendeltetésszerű, biztonságos használatát akadályozza, vagy a mérőórák bármilyen sérülésére utaló jelet észlel azt köteles azonnal, a közműszolgáltató felé jelezni (telefonon, szóban, stb.), majd írásban a lehető legrövidebb úton bejelenteni Bérbeadó felé, Bérlő ezt követően köteles a szükséges szakvizsgálatot soron kívül elvégeztetni és szükség esetén intézkedni saját költségén a hibás vezetékszakaszcseréről. Ennek elmulasztásából esetlegesen eredő anyagi, erkölcsi, büntetőjogi felelősség Bérlőt terheli.**

34. **Életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a Helyiség, a szomszéd lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében Bérlő a tudomására jutást követően haladéktalanul köteles Bérbeadót a 06/1/301-6700 vagy a muszak@tvvrt.hu elérhetőségen értesíteni.**

35. **Ha a Helyiségben, annak berendezéseiben, az épületben (az épület lakásaiban, osztatlan közös tulajdonban álló épületrészekben) és annak központi berendezéseiben Bérlő**



magatartása, tevékenysége miatt kár keletkezik, **Bérlő** köteles annak javítási, helyreállítási költségét megfizetni **Bérbeadó**, a társasházat ért kár esetén a társasház vagy más károsult részére.

36. **Bérlő** felelős a **Helyiségben** vagy az ingatlanban található vagyontárgyakban bekövetkezett, illetve **Bérbeadónak** vagy harmadik személyeknek okozott azon károkért is, amelyet **Bérlő** vagy **Bérlő** képviselői, megbízottjai, alkalmazottai, a nevében eljáró harmadik személyek, illetve bármely olyan személy, akinek magatartásáért **Bérlő** jelen Helyiségbérlési Szerződés vagy jogszabály alapján felelős, szándékos vagy gondatlan magatartása idézett elő.
37. **Bérlő** a **Bérbeadó** Helyiségbérlési Szerződés 44. pontjában részletezett feladatát képező ellenőrzéséhez a **Helyiségbe** való bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
38. **Bérlő** köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely az épület többi önálló rendeltetési egységének rendeltetésszerű használatát zavarná.
39. **Bérlő** köteles biztosítani és tűrni **Bérbeadónak** vagy az általa felhatalmazott személynek, **Helyiséget** magában foglaló társasház képviselőjének, vagy bármely közszolgáltatónak és hatóságnak **Helyiségbe** történő bejutását rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a **Helyiségen** belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén napszaktól függetlenül. Amennyiben **Bérlő** az ilyen eseménynél nincs jelen, a belépésről a vészhelyzet megszűnése után **Bérbeadó Bérlőt** haladéktalanul tájékoztatja.
40. **Bérlő** köteles a **Helyiségben** a baleset-megelőzési szabályokat betartani, a szükséges számú, az előírásoknak megfelelő tűzoltó készüléket tartani, a hatóságok által előírt minden tűzvédelmi szabályt betartani. **Bérlő** tevékenysége nem sértheti a társasház házirendjének szabályait, **Bérlő** köteles a társasházi együttélés szabályainak megfelelően végezni tevékenységét.

41. Általános Kapcsolattartás

Bérlő részéről kapcsolattartó:

Név:

Telefonszám:

e-mail:

Bérbeadó részéről kapcsolattartó:

Név: Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Telefonszám: +36 1 301 6700,

e-mail: kezeles@tvvrt.hu

Bérbeadót terhelő kötelezettségek

42. **Helyiséget** a tulajdonosi hozzájárulás előírásainak megfelelően, illetve jelen Helyiségbérlési Szerződésben foglalt feltételek szerint és a 3. pontban megjelölt határidőben **Bérlő** birtokába adni.



43. **Bérbeadó** köteles gondoskodni a társasházi kötelezettségeket nem érintő, az Ltv. rendelkezései szerint az épület központi berendezéseinek **Helyiségben** lévő részei állandó üzemképes állapotáról. Szerződő Felek e tekintetben a következő munkákat értik: - a helyiséghez tartozó takart épületgépészeti vezetékeket és azok takart szerelvényeit és tartozékait, szabványos kémények biztosítását.
44. **Bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot, valamint jelen Helyiségbérleti Szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését 1 (egy) naptári éven belül legalább 1 (egy) alkalommal, **Bérlő** előzetes értesítése mellett - **Bérlő** szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni. Rendkívüli ellenőrzésre okot adó körülmény (különösen: **Bérlő** magatartására vonatkozó panasz) esetén **Bérbeadó** az ellenőrzést a körülmények alapján szükséges számú esetben végzi el.
45. **Bérbeadó** további köteleseit az **Ltv.**, és **Bérbeadási Rendelet** tartalmazza.

V. SZERZŐDÉS MEGSZÚNÉSE, MEGSZÚNTETÉSE

46. Helyiségbérleti Szerződés megszűnik:
- határozott időtartam lejártával;
 - ha **Szerződő Felek** a Helyiségbérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
 - ha arra jogosult felmond;
 - ha **Bérlő** ellen (amennyiben gazdasági társaság) jogerősen felszámolási, végelszámolási, csődeljárási, kényszertörlesztési eljárást indítanak. Egyéni vállalkozó bérlő esetén, ha az adóhatóság jogerősen törli adószámát, vagy azt, ha az arra jogosult hatóság a Helyiségbérleti Szerződésben megjelölt tevékenységének gyakorlását jogerősen megtiltja;
 - Bérbeadó** azonnali hatállyal és kártalanítási kötelezettség nélkül jogosult felmondani a Helyiségbérleti Szerződést, ha **Bérlő** a Helyiségbérleti Szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetnek;
 - az **Ltv.**-ben meghatározott egyéb módon;
 - a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban **Ptk.**) meghatározott módon.
47. Jelen Helyiségbérleti Szerződést **Szerződő Felek** közös megegyezéssel, az **Ltv.**-ben és **Bérbeadási Rendeletben** foglaltak szerint bármikor megszüntethetik. Ha **Szerződő Felek** a Helyiségbérleti Szerződést közös megegyezéssel szüntetik meg, akkor annak feltételeire és **Szerződő Felek** ezzel kapcsolatos jogaira és kötelezettségeire irányuló megállapodást külön okiratba kell foglalni.

Bérbeadó felmondási joga

Szerződő Felek elismerik, hogy az alábbiakban rögzített **Bérlőt** terhelő kötelezettségek megszegése kifejezetten szerződésszegésnek minősül és a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő felmondását eredményezik.



48. **Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződést II. fejezetébe foglalt áram-, és gázszolgáltatás esetében, a meghatározott határidőn belül a szerződéskötési (átírási) kötelezettségének **Bérbeadó** írásbeli felszólítására sem tesz eleget.
49. Ha **Bérlő Bérbeadó** részére jelen Helyiségbérleti Szerződést II. fejezete szerint fizetendő bérleti díjat, vagy egyéb szolgáltatások díját a megadott határidőben nem fizeti meg, **Bérbeadó** köteles **Bérlőt** – a következményekre való figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget, **Bérbeadó** további 8 (nyolc) napon belül felmondással élhet.
50. Ha **Bérlő** nem tesz eleget jelen Helyiségbérleti Szerződést 31. pontjában foglalt rovar-, és rágcsálómentesítésre, valamint karbantartásra vonatkozó szerződéses kötelezettségeinek, **Bérbeadó** határidő kitűzése mellett felszólítja **Bérlőt** a kötelezettségei teljesítésére. Amennyiben a határidő eredménytelenül telik el és **Bérlő** a felszólításban foglaltaknak nem tett eleget, **Bérbeadó** a Helyiségbérleti Szerződést legalább 15 (tizenöt) napos felmondási idővel, a felmondást követő hónap utolsó napjára felmondhatja. Felek rögzítik, hogy **Bérlő** köteles a lejárt számlák után a Ptk. szabályai szerinti késedelmi kamatot fizetni. **Bérlő** késedelmi kamat fizetési kötelezettsége abban az esetben is fennáll, ha a lejárt számlák vonatkozásában részletfizetési megállapodást kötött **Bérbeadóval**.
51. Az **Ltv.** 25. § (3) bekezdése alapján **Bérbeadó Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban felszólítja, majd a felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban közli, amennyiben **Bérlő**:
- jelen Helyiségbérleti Szerződést 28. és 29. pontjában foglalt korszerűsítési, átalakítási vagy beruházási munkálatokat végez **Bérbeadóval** kötött előzetes megállapodás hiányában,
 - a **Helyiséget Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül a rendeltetésétől eltérő célra használja,
 - jelen Helyiségbérleti Szerződés 33-34., 37. és 39. pontjaiban foglalt értesítési, tűrésí és tájékoztatási kötelezettségeinek nem tesz eleget,
 - jelen Helyiségbérleti Szerződés 38. pontja szerint magatartásával az épület többi önálló rendeltetési egységének rendeltetésszerű használatát zavarja,
 - jelen Helyiségbérleti Szerződés 36. pontja szerint kárt okoz,
 - Bérlő** a tűzvédelmi és baleset-megelőzési szabályokat, a Társasház házirendjének szabályait megszegi (jelen Helyiségbérleti Szerződés és 40. pontja),
 - Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződés 44. pontjában foglalt **Bérbeadó** általi helyiségellenőrzést megakadályozza,
 - Bérlő Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulása nélkül a **Helyiség** területének egy részét vagy egészét albérlletbe adja, bérleti jogát **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül elcseréli, vagy bérlőtársat fogad be.

VI. RENDELKEZÉSEK A HELYSÉG VISSZAADÁSÁRA VONATKOZÓAN

52. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Helyiségbérleti Szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a **Helyiséget** a részére történő átadáskori állapotnak, vagy ha a



Bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján olyan munkát végzett, amelynek költségeit **Bérbeadó** részére megtérített, akkor ezt is figyelembe vevő állapotban köteles **Bérbeadónak** birtokba adni. **Bérbeadó** jogosult a **Bérlőt** terhelő, a **Helyiség** elmaradt karbantartásának, rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételének költségeit követelni **Bérlőtől** jelen Helyiségbérleti Szerződés megszűnését követően. Az elszámolás alapja **Bérbeadó** által munkanemeként összeállított tételes költségvetés.

53. **Helyiség Bérbeadó** által történő birtokba vételekor külön megállapodásban **Szerződő Felek** rendelkezhetnek arról is, hogy a **Helyiséget Bérbeadó** teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, ha **Bérlő** a felmerült költségeket **Bérbeadónak** megtéríti.

54. Jelen Helyiségbérleti Szerződés – törvényben vagy az e Helyiségbérleti Szerződésben rögzített feltételek szerint történő - megszűnését követően **Bérlőnek** nincs jogcíme **Helyiséget** tovább használni, és birtokában tartani, köteles az ingóságait a **Helyiségből** kiüríteni és a **Helyiséget** a szerződéses jogviszonya megszűnésének napján **Bérbeadó** részére jegyzőkönyv felvétele és a közműszolgáltatók tartozásmentes igazolásának bemutatása mellett birtokba adni. Amennyiben **Bérlő** ezt önként nem teszi meg, viszont **Bérbeadó** számára bizonyossá válik, hogy **Bérlő** az ingatlan használatával felhagyott, **Bérlő** már jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul a **Bérbeadó** ingatlan-kiürítési (így különösen a zárcsere), valamint **Bérlő a Helyiségben** lévő ingóságainak elszállítására irányuló intézkedéséhez. A **Helyiség** kiürítését **Bérbeadó** olyan módon foganatosítja, a szerződéses jogviszony megszűnésének napján - minden egyéb előzetes értesítés nélkül - **Helyiséget a Bérlő** költségére kényszerfelnyitással birtokba veszi úgy, hogy az csak és kizárólag a zárcserében testesül meg, ezért ingósgálegtár nem készül az eljárásakor. A kényszer-birtokbavételről 3 (három) napon belül írásban értesíti **Bérlőt** az eljárásról felvett jegyzőkönyv mellékelésével és tájékoztatást ad arról, hogy **Bérlő** ingóságait a tájékoztatás kézhezvételét követő 30 (harminc) napon belül elszállíthatja. A 30 (harminc) napos időtartam alatt **Bérbeadó** az ingóságokat érintetlenül a **Helyiségben** tartja és **Bérlő** által jelzett időpontban biztosítja az ingóságok elszállítását. Amennyiben **Bérlő** az ingóságait a 30 (harminc) napos időtartam alatt nem szállítja el, úgy azokat **Bérbeadó** jogosult kártérítési kötelezettség nélkül a **Helyiségből** eltávolíttatni. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a 30 (harminc) napos időtartam lejártát követően eltávolított ingóságok tekintetében **Bérbeadóval** szemben semmilyen kártérítési igényel nem élhet, erre az esetre kártérítési igényéről kifejezetten lemond. **Bérbeadó** az ingóságok eltávolításának költségeit tovább számlázza **Bérlő** felé.

55. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Helyiségbérleti Szerződés megszűnésekor a **Helyiséget** nem hagyja el, és rendeltetésszerű állapotban nem adja birtokba **Bérbeadónak**, akkor jogcím nélküli használóvá válik. Ebben az esetben a birtokba adás napjáig vagy a **Helyiség** kiürítéséig használati díjat köteles fizetni, amely az **Ltv.** és a **Bérbeadási Rendelet** alapján az első évben a jogcím nélküli használat kezdetekor érvényes bérleti díj négyszeresére a második évben a bérleti díj nyolcszorosára, a harmadik évben a bérleti díj tízszeresére emelhető.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

56. Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése szerint **Bérbeadó** köteles jelen



Helyiségbérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni és azt **Bérlő** részére átadni. **Bérbeadó** ennek megfelelően kötelezettséget vállal arra szólóan, hogy a tanúsítványt saját költségén elkészítteti és azt jelen Helyiségbérleti Szerződés aláírását követő 30 (harminc) naptári napon belül **Bérlő** részére dokumentált módon, így munkatársa általi személyes kézbesítéssel, vagy postai úton, tértivevényes küldeményként átadja. (A tanúsítvány akkor tekintendő kézbesítettnek, amikor azt **Bérlő** kézhez veszi, továbbá - a tanúsítványnak a postára adásától számított ötödik munkanapon - abban az esetben is, amennyiben annak átvételét a **Bérlő** megtagadta, illetőleg **Bérbeadó** felé a postai tértivevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át”, vagy egyéb, a küldő félnek fel nem róható okból eredő elutasító jelzéssel érkezik vissza.). VAGY Szerződő Felek rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdése szerint **Bérbeadó** köteles jelen Helyiségbérleti Szerződés tárgyát képező ingatlanról energetikai tanúsítványt készíttetni és azt **Bérlő** részére átadni. **Bérbeadó** ennek megfelelően jelen szerződés aláírásakor a HET-... számú energetikai tanúsítványt **Bérlő**nek átadja, melyet **Bérlő** a szerződés aláírásával elismer.

57. **Bérbeadó Bérlő** előzetes hozzájárulása nélkül jogosult jelen Helyiségbérleti Szerződésből származó jogait és kötelezettségeit harmadik személyre átruházni, akár ellenérték fejében akár anélkül, köteles azonban biztosítani ennek során, hogy **Bérlő** jelen Helyiségbérleti Szerződésben foglalt jogai és kötelezettségei ne változzanak.

58. Jelen Helyiségbérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben, továbbá **Bérlőt** és **Bérbeadót** illető jogok és az őket terhelő kötelezettségek tekintetében a **Ptk.**, az **Ltv.** és az Önkormányzat vonatkozó, hatályos rendeletei az irányadók.

59. Felek az egymás közötti jogviszonyukban a Ptk. 6:338. § (1) bek. alkalmazását kizárják, jelen bérleti szerződés csak a felek írásbeli megállapodása alapján alakulhat át határozatlanná.

60. **Bérlő** köteles a jelen Helyiségbérleti Szerződésben feltüntetett adataiban-, illetve a bérleti jogviszonyt érintő lényeges körülményekben bekövetkező változásokról **Bérbeadót** haladéktalanul írásban vagy elektronikus úton tájékoztatni. A tájékoztatás elmaradása miatt esetlegesen beálló következmények tekintetében **Bérbeadó** mindennemű felelősséget kizár.

61. **Bérlő** kijelenti, hogy magyar jogi személy, **Bérbeadó** magyarországi települési önkormányzat megbízásából és képviselőjeként eljáró magyar jogi személy.

(külföldi állampolgár esetén) Alulírott (NÉV), mint a (CÉGNÉV) ügyvezetője nyilatkozom, hogy a jelen bérleti szerződés tartalmát ... (NÉV) (anyja neve: , születési hely és idő: ..., lakcím:) által történő fordítás alapján teljes körűen megismertem és azt elfogadtam.

62. Alulírott **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen oldalon, (hatvankettő) pontban, 3 (három) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült Helyiségbérleti Szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében



Szerződés száma:

13

tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen Helyiségbérleti Szerződés **Szerződő Felek** általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben **Szerződő Felek** nem ugyanabban az időpontban írják alá, úgy a Helyiségbérleti Szerződés létrejöttének a napja az a nap, amikor a legutóbb aláíró fél aláírja azt.

Budapest,

Budapest,

Budapest Főváros VI. kerület Terézváros
Önkormányzata megbízásából és
képviselésében:

.....
Terézvárosi Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Képviseli: dr. Bodnár Zoltán György
elnök-vezérigazgató
Bérbeadó

.....
Bérlő

Záradék:

Bérlő tudomással bír arról, hogy a jelen bérleti szerződés alapján olyan egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozatot kell tennie, amely alapján közvetlen bírósági végrehajtásnak van helye a bírósági végrehajtásról szóló 1994.évi LIII. törvény, valamint a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény alapján. Bérlő tudomásul veszi, hogy az egyoldalú kötelezettségvállalásának ki kell terjednie valamennyi, a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségére (így különösen annak tárgyára, mennyiségére, összegére, jogcímére, a teljesítés módjára, határidejére). E nyilatkozat közjegyzői okiratba foglalása érdekében, azaz a közjegyző felkérése tárgyában Bérlő köteles intézkedni saját költségén. Bérlő kijelenti, hogy a közjegyzői okiratba foglalás kötelezettségét elismeri és vállalja. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy nyilatkozatát legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül közjegyzői okiratba foglaltatja és ugyanezen határidőn belül, annak egy eredeti példányát és 2 db hitelesített másolatot Bérbeadó részére átadja. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti határidőn belül egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmazó közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot nem tesz, úgy Bérbeadó jogosulttá válik jelen szerződést a jelen szerződés 31. pontja szerint felmondani.