

113 / nemzeti / 2023.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

FESZOFÉ Ferencvárosi Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Kft.

- székhely: 1097 Budapest, Gubacsi út 89.
 - cégjegyzékszám: 01 09 890519
 - adószám: 18229329-2-43
 - képviseli: Polyák Béla ügyvezető
- mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”),

másrészről a

Kormos Catering Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

- székhely: 1213 Budapest, Szent István út 107/2.
 - cégjegyzékszám: 01-09-935096
 - adószám: 12453917-2-43
 - képviseli: Kormos Péter András ügyvezető
- mint bérlő, (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

- a Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” –

között a mai napon az alábbi feltételek szerint.

1. Bérbeadó 2024. január 01. napjától bérbe adja, Bérlő nyilvános illemhely működtetése céljából bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos használatában álló, Budapest IX. Kerület 38043/12 hrsz.-ú, 1095 Budapest IX. Kvassay u. HÉV végállomás mellett lévő, 76 m² alapterületű ingatlant (továbbiakban: „**Bérlemény**”). A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a szükséges engedélyek birtokában 40 m² leválasztott területen kereskedelmi – szolgáltató tevékenységet folytasson. Bérbeadó kijelenti, hogy jogosult a Bérlemény bérbe adására.
2. A Bérleménynek az 1. pontban foglaltaktól eltérő célra való használatához, albérletbe, vagy egyébként másnak történő használatba adásához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyre van szüksége.
3. Bérbeadó a Bérleményt megtekintett állapotban 2024. január 01. napján adja birtokba a Bérlőnek. Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a birtokbaadás tényét, helyét és időpontját, a közüzemi mérőórák plombájának sértetlen/sérült állapotát, az átvett berendezéseket és azok állapotát. A Bérlő a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokbavétel tényét elismeri. A Bérlő a birtokbaadás időpontjától kezdve jogosult a Bérlemény jelen szerződésben foglaltak szerinti használatára, és ettől az időponttól fizeti annak jelen szerződés szerinti terheit, továbbá felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
4. A Bérlemény átadását követően a Bérlő által végzett minden olyan munka költsége, amely a meglévő állapot megváltoztatását célozza (átalakítás, toldalékképzés, felszerelés bővítése, a meglévő, jó állapotú tárgy, burkolat cseréje stb., valamint tűzvédelmi, riasztó és egyéb biztonsági berendezések létesítése és karbantartása) az eredeti állapot szükséges mértékű visszaállításának költségeivel együtt a Bérlőt terhelik, kivéve, ha a Felek írásban másként állapodnak meg. Ezen átalakítások kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli

engedélyével végezhető el. A Bérelő által megbízott kivitelező tevékenysége kizárólag a Bérbeadó ellenőrzése mellett végezhető.

5. Bérelő a Bérleményért az 1. pontban megjelölt időponttól kezdődően, külön felszólítás nélkül havonta egy összegben, a tárgyhoz 8. napjáig 200.000, - Ft + ÁFA, azaz Kettőszázezer forint + 27 % ÁFA bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadónak banki átutalás útján a Bérbeadó által kiállított számla alapján. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat minden év január első napjával a KSH által közzétett, előző évi inflációs szorzóval megnövelik. Ezen túlmenően a bérleti díjat a Felek közös megegyezéssel módosíthatják.
6. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó kamatot számít fel, a késedelmi kamat összege a késedelembe esés napjától számítva, minden megkezdett nap után 2.000,- azaz kétezer forint.
7. A bérlemény közüzemi díjainak (víz-csatorna, villany, fűtés stb.) fizetése a Bérelő kötelezettsége a közmű-szolgáltató által kiállított számla alapján.
8. A Bérbeadó saját költségén gondoskodik:
 - a) Bérlemény és az épület karbantartásáról, javításáról, állagának megóvásáról;
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - d) az elektromos-, víz-, csatorna- és fűtési hálózat Bérleményen belüli szakaszán keletkezett hibáinak kijavításáról.
9. A Bérelő saját költségén gondoskodik:
 - a) a Bérleményben, annak berendezési tárgyaiban - ideértve mindennemű vezeték és felszerelési tárgyat - a Bérelő magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról, az ennek során keletkezett költségek megtérítéséről, az eredeti állapot helyreállításáról, a kár megtérítéséről, kivéve a természetes elhasználódást;
 - b) a villany-, víz-, gáz-, csatorna-, fűtés-, telefonszámlák és egyéb közüzemi szolgáltatásoknak, valamint a Bérelő által igénybevett egyéb szolgáltatások díjának közvetlenül a szolgáltató részére történő megfizetéséről.
10. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény biztosítása a Bérelő felelőssége és kötelessége (épületbiztosítás és kiegészítései), a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyak biztosítása ugyancsak Bérelő feladata. Bérelő kifejezetten vállalja, hogy a megkötött szerződéseket a Bérbeadó részére bemutatja. A biztosítási szerződés megkötésének vagy meghosszabbításának elmulasztása súlyos szerződésszegésnek minősül.
11. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. Bérbeadó kötelezettségei jogára a hibás teljesítés miatti szavatosság szabályait azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a Bérelőt elállás helyett azonnali hatályú felmondás joga

illeti meg, kicserélést pedig nem követelhet. A Bérbeadó jogszavatosságára az eladónak a tulajdonjog átruházásért való szavatosságára irányadó szabályokat kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a Bérelő elállás helyett azonnali hatállyal felmondhat.

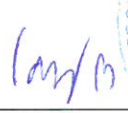
12. Jelen szerződés 5 év, azaz öt év határozott időre szól.
13. A Bérelő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó megbízottja számára - előzetes egyeztetés alapján - a Bérlemény műszaki állapotának megtekintését lehetővé teszi. A Bérbeadó kötelezi magát, hogy bármely más látogatást is előzetes egyeztetés alapján tesz. Veszélyhelyzetben, ha ez kár elhárításhoz vagy a Bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséhez szükséges, a Bérbeadónak joga van előzetes egyeztetés nélkül is a Bérlemény területére bemenni.
14. A Bérelő köteles túrni az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, bővítésével, valamint a hibaelhárítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, amelyekre csak munkanapokon kerülhet sor, kivéve a sürgősségi (élet- és vagyónvédelem) beavatkozást igénylő eseteket.
15. A jelen Szerződés megszűnik:
 - a) az 12. pontban meghatározott határozott idő elteltével;
 - b) a Bérbeadó és a Bérelő a jelen Szerződést közös megegyezéssel írásban megszünteti;
 - c) a Bérelő jogosult az 1. pontban meghatározott időtartam lejáratá előtt a jelen Szerződést 3 (három) hónapos felmondási idővel írásban felmondani.
 - d) a Bérbeadó felmondhatja a jelen Szerződést, ha a Bérelő valamely esedékes fizetési kötelezettségének a Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 30 (harminc) naptári nappal sem tesz eleget;
 - f) a Bérelő jogosult felmondani a jelen Szerződést, ha a Bérlemény megsemmisül, vagy egyébként lakhatatlanná válik, vagy annak zavartalan használata nem biztosított;
 - g) a Bérelő jogosult a Szerződést felmondani, ha a Bérbeadó a jogszabályban, illetve a jelen Szerződésen alapuló kötelezettségeit a Bérelő írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti.
 - h) a Bérelő a szükséges biztosítási szerződéseket nem köti meg, vagy azokat elmulasztja meghosszabbítani.

A fenti (d-h) esetekben a felmondás azonnali hatályú. Az azonnali hatályú felmondás a hónap végére szólhat, és a félnek fel nem róható felmondás esetén az esetlegesen felmerülő kárát is követelheti. A fenti eseteken kívüli indokkal a felek nem jogosultak a jelen Szerződést felmondani.
16. A Bérelő a Bérleménybe saját költségén felszereltetett berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult - az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége mellett - leszereltetni és magával vinni.

17. Amennyiben a Bérló a Bérleményt a jelen Szerződés megszűnését követő 2 (két) napon belül nem üríti ki, arra az időre, amíg a Bérleményt jogcím nélkül használja, használati díjat tartozik fizetni, kivéve, ha a felek másként állapodnak meg. A használati díj napi mértéke a bérleti jogviszony utolsó hónapjában érvényes bérleti díj egy napra eső összegének kétszerese.
18. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés lejártát megelőzően biztosítja Bérbeadó részére, hogy a Bérleményt potenciális bérlőknek megmutassa.
19. Bérló kifejezetten vállalja, hogy amennyiben a 18. pontból fakadó kötelezettségének nem tesz eleget, és ebből Bérbeadót kár éri, azt megtéríti.
20. Bérbeadó a Bérló tevékenységéért semmilyen felelősséget nem vállal, és a jelen szerződéssel létrejött jogviszony megszűnésével másik helységet nem biztosít.
21. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés időtartama alatt haladéktalanul értesítik egymást minden olyan tényről és körülményről, amelyek a szerződés teljesítése szempontjából jelentőséggel bírhatnak.
22. Szerződő felek megállapodnak, hogy minden értesítést, egyéb közlést és jognyilatkozatot, ami a szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni, és akkor minősül a jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt a felek ajánlott tértivevényes küldeményként a felek jelen szerződésben megadott értesítési címre küldték el. A fentiek szerint elküldött levél a postára adástól számított 5. (ötödik) napon akkor is kézbesítettnek minősül, ha a küldemény „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Szerződő felek kötelesek a lakcímének megváltoztatásáról a másik felet haladéktalanul értesíteni. Ennek elmulasztásából eredő jogkövetkezményeket mulasztó viseli.
23. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései irányadóak.

A Felek jelen négy oldalból és 23 számozott pontból álló bérleti szerződést együttes átolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2023. december 28.


FESZOFÉ Nonprofit Kft.
képv. Polyák Béla ügyvezető
Bérbeadó


Kormos Catering Kft.
1213 Budapest, Szent István út 107
Adószám: 12453917-2-43

Kormos Catering Kft.
képviseli: Kormos Péter András ügyvezető
Bérló

ÁTADÁS – ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Készült: Budapest, IX. kerület 38043/12 hrsz-ú, 1095 Budapest, Kvassay u. HÉV megálló melletti épületben, a 113/szerződés/2023 számú szerződés alapján bérbeadott helyiségben

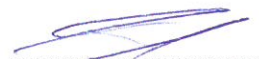
Átvevő

Kormos Catering Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság mint **Bérlő**

- székhely: 1213 Budapest, Szent István út 107/2.
- cégjegyzékszám. 01-09-935096
- adószám 12453917-2-43

Képviseli:

KORMOS PÉTER



Átadó

FESZOFÉ Ferencváros Szociális Foglalkoztató és Ellátó Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság mint **Bérbeadó**

- székhely: 1097 Budapest, Gubacsi út 89.
- cégjegyzékszám. 01 09 890519
- adószám 18229329-2-43

Képviseli:

FOLYAK BÉLA



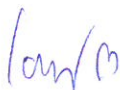
A Felek által 2023. december 28-án kötött bérleti szerződés – továbbiakban: Szerződés - (iktatószám: 113/szerződés/2023) alapján a szerződés tárgyát képező ingatlant (bérelt helyiséget) Átadó birtokba adja Átvevőnek.

A bérlet helyiségben a mosdó és a WC csésze sértetlen, működőképes, a közüzemi mérőórák plombái szintén sértetlenek.


A helyszínen történt átadás-átvétel során a Felek részéről egyéb észrevétel nem merült fel.

A Bérlő köteles a helyiség előző bérlőjével, a DIRAKTOR Kft.-vel (székhely: Budapest, Üllői út 124.; cégjegyzékszám: 01 09 709918; adószám: 12917642-2-43) a helyiséghez tartozó közüzemi mérőórák gyári számát és állását jegyzőkönyvben rögzíteni, és a mérőórákat 2024. január 1-i fordulónappal a szolgáltatóknál saját nevére átíratni.

Budapest, 2024. január 2.



Átadó részéről



Átvevő részéről

