BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

IMMO RÉGIÓ Kft.
Székhely: 1031 Budapest Nánási út 2/E.
Cégjegyzékszám: 01-09-895151
Adószám: 14240890-2-41
Bankszámlaszám:
Képviseli:
- mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Budapesti Önkormányzati Parkolás Kft.
Székhely: 1133 Budapest, Visegrádi utca 111.
Cégjegyzékszám: 01-09-681826
Adószám: 11893152-2-41
Képviseli:
- mint Bérlő (továbbiakban: Bérlő)

(Bérbeadó és Bérlő jelen szerződésben együttesen: Szerződő felek, külön-külön: Fél) között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 2. számú Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában a Budapest, XIII. kerület **28197/5 hrsz.** alatt nyilvántartott, „kivett irodaház" megnevezésű 1786m2 térmértékű, a valóságban **1134 Budapest, Angyalföldi út 5/b.** alatti irodaház ingatlan.

2. Bérbeadó jelen szerződéssel bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az irodaház 3. emeletén az irodákat valamint a földszinten lévő raktárhelyiségeket az 1. számú mellékletben piros vonallal körberajzolt és vízszintes csíkozással kitöltött területek szerint, valamint két kültéri beállót (9, 10 számú) a jelen bérleti szerződésben részletesen meghatározott feltételeknek megfelelően. Az ettől eltérő használathoz vagy hasznosításhoz, bármilyen átalakításhoz a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Bérlő az Ingatlant iroda/raktár céljára használhatja. Bérlő a helyiségeket kiürítve, bútorozatlan állapotban bérli. Bérlő az irodákat és az irattárat megtekintette, állapotukat elfogadta.

3. Szerződő felek jelen szerződést 2013. július hó. 1 napjától kezdődő hatállyal határozatlan időtartamra kötik.

4. Bérlő jogosult a bérelt területeket részben vagy egészben hamarabb is használatba venni. Ebben az esetben 3 nappal a használatba vétel előtt írásban köteles ezt jelezni Bérbeadó felé. A részleges vagy teljes hamarabbi használatbavétel esetén a bérleti és üzemeltetési díjakat Bérlő a használatba vett területek és a használatba vételt követő napok arányos mértékében fizeti, azaz a szerződésben rögzített bérelt területek havi bérleti és üzemeltetési díjai arányosításra kerülnek a valósan használatba vett területekre és időtartamra.

5. Bérlő kijelenti, hogy nem később mint 2013 július hó 1. a teljes bérleti területre fizeti a bérleti díjat, üzemeltetési díjat és villanyáram fogyasztást a szerződés feltételei szerint.

6. Bérbeadó szavatolja, hogy harmadik személynek az Ingatlan tekintetében nem áll fenn olyan joga, ami a Bérlőt az általa bérbevett területen használatában megakadályozná vagy korlátozná.

7. Bérlő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanon a reklámtáblák és neon feliratok használatánál figyelemmel kell lennie a vonatkozó jogszabályi és helyi önkormányzati előírásokra. Az Ingatlanra feliratot, reklámtáblát kizárólag csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával helyezhet el.

8. Bérbeadó jogosult munkaidőben az Ingatlanba belépni és az ott zajló folyamatokat, munkákat, az Ingatlan és a mérőórák állapotát stb. ellenőrizni.

9. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés három hónapos felmondási idővel, a másik félhez intézett írásos nyilatkozattal mondható fel. (rendes felmondás) A rendes felmondás jogát egyik fél sem gyakorolhatja a bérleti jogviszony első 6. hónapjában. (A felmondás nem szólhat korábbra, mint a szerződés 6. hónapjának végére.)

10. Felek a rendkívüli felmondás jogának gyakorlását nem kívánják a jogszabálytól eltérően szabályozni.

11. A jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén Bérlő köteles az ingatlant kiüríteni, azt Bérbeadó birtokába visszabocsátani, elhelyezésre, csereingatlanra – Szerződő felek megállapodás alapján- nem tarthat igényt. Az ingatlan visszaadásakor az ingatlant tiszta (tisztaság festéssel, kitakarítva), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell átadni.

12. Bérleti/üzemeltetési díj:

Megnevezés	**Nettó irodaterület**	**TOTAL** Ft/hó+áfa
Irodahelyiség bérleti díj:	180 m2	212 400
Irodahelyiség Üzemeltetési díj:	180 m2	159 300
Raktárhelyiség bérleti díj:	64,7 m2	30 736
Raktárhelyiség üzemeltetési díj:	64,7 m2	9 383
Külső autóbeálló bérleti díj	2 db	21 000
Összesen nettó:		**432 819**

Bérleti díj tartalmazza

- A 3. szinten és a földszinten kijelölt helyiségek használatát, a parkolók használatát
-

Üzemeltetési díj tartalmazza:

- a bérlemény és a közös helyiségek fűtését.
- a bérleményen kívüli közös helyiségek fűtését, világítását és egyéb elektromos fogyasztását
- nappali recepció (8.00-22.00-ig) költségeit
- a bérleményen kívüli közös helyiségek takarítását és egyéb költségeit (közös mosdók, WC-k, udvar, lépcsőház, lift, recepció), és az ezek használatával járó fogyóeszközök folyamatos biztosítását (folyékony szappan, wc papír, wc illatosító, papírtörölköző).

13. Az Üzemeltetési díj nem tartalmazza a bérelt terület elektromos fogyasztásának díját, a bérelt terület takarítási költségeit, valamint a telekommunikációs költségeket. Ez alól kivételt jelentenek a földszinti raktárhelyiségek, melyek villamos fogyasztása az üzemeltetési díjba beleértendő, ebben, és csak ebben az esetben havi fogyasztás nem kerül felszámolásra. A Bérlemény takarításáról a Bérlő maga gondoskodik.

14. Az üzemeltetési díj fix, nincs éves elszámolás. Az üzemeltetési díj évközi korrekciója csak a közüzemi díjak 5%-ot meghaladó változása miatt lehetséges. A bérleti és üzemeltetési díjak éves korrekciója a KSH 12 havi inflációs adatainak mértékében minden év december 31.-én esedékes. Bérlő a bérleti és üzemeltetési díjat forintban köteles megfizetni. A bérleti díjba nem tartoznak bele a Bérlő jelen szerződés alapján fizetendő egyéb költségei, díjai.

15. Bérlő az elektromos fogyasztás díját emeletenként a tűzgátló ajtókon belüli területekre vonatkozóan mért teljes fogyasztás alapján fizeti, az általa a vonatkozó emeleten bérelt terület és az adott szinten összesen bérelt terület arányában. Egyedüli Bérlőként a szinten mért teljes fogyasztás kerül továbbszámlázásra Bérlő felé. A fogyasztást Bérbeadó havonta, a mért villamos fogyasztásnak megfelelően kiszámlázza Bérlő felé. A szintenként mért fogyasztásba beletartozik az irodahelyiségek és a szintekhez tartozó közös helyiségek (WC, konyha, szint belső folyosója) fogyasztása is.

    Ez alól a földszinti raktárhelyiségek kivételt képeznek, ott nem kerül felszámításra a villanyáram fogyasztás, miután Bérlő vállalja, hogy ott a világításon kívül semmilyen elektromos fogyasztót nem üzemeltet.

16. A havonta esedékes bérleti és üzemeltetési díjat a Bérlő előre, a tárgyhó 10-éig – Bérbeadó által kiállított és a Bérlő részére megküldött számla alapján – köteles megfizetni a számlában szereplő bankszámlára történő átutalással, a kézhezvételtől számított 5 munkanapon belül. Késedelem esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelem időszakát megelőző naptári félév utolsó napján érvényes jegybanki alapkamat kétszeres összege a késedelem teljes időszakára.

Az Ingatlanban, az Ingatlan központi berendezéseiben a Bérlő, vagy az általa vagy általuk foglalkoztatott személyek vagy ügyfeleik magatartása miatt keletkezett kárért a Bérlő felel, és köteles az így keletkezett hibát kijavítani, illetve a kárt teljes mértékben megtéríteni.

Bérbeadó által nyújtott szolgáltatások és kötelezettségek:

A bérbeadó köteles gondoskodni:

a./ A helyiségek külső karbantartásáról és javításáról;

b./ az épületben lévő központi berendezések és az ehhez csatlakozó vezeték-rendszer megfelelő állapotáról;

c./ elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról;

Bérbeadó nem tartozik felelősséggel Bérlő alkalmazottai, vevői, ügyfelei és a Bérlő érdekkörébe tartozó egyéb személyek által okozott, valamint a bérelt helyiségekbe hozott tárgyakban keletkezett károkért. Bérbeadó kizárólag a Bérlő vagyonában keletkezett olyan károkért felel, amelyek a bérbevett objektum hibájának tudhatók be, amennyiben a bérbeadó szándékos magatartása vagy gondatlansága bizonyított.

17. A Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő a bérleményre tetszése szerinti mennyiségű telefonvonalat és internet csatlakozást rendeljen saját költségén, illetve a meglevő telefonvonalait is ide áthelyeztesse. Ezek üzemeltetéséhez Bérlő Bérbeadó belső kiépített hálózatát igénybe veheti.

18. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérlő a szerződés érvényességének ideje alatt, az ingatlan bérelt területét székhelyként, vagy telephelyként használja és ezt a hatóságoknak bejelentse. Bérlő ilyen irányú írásbeli kérését Bérbeadó csak akkor tagadhatja meg, ha a kérés teljesítése ütközik a mindenkori hatályos jogszabályokkal. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérlő vagyonvédelmi riasztó és beléptető rendszert telepítsen a bérelt területre.

19. Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ÁFA körbe történő bejelentkezését legkésőbb a birtokbaadásig, NAV törzsadatlap bemutatásával igazolja a bérlő részére.

20. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az általa végzett tevékenységhez hatósági engedély szükséges, akkor ezen engedélyeket maga szerzi be, illetve a tevékenységéből eredő bejelentési kötelezettségeknek eleget tesz. Ezen kötelezettségek elmaradásából származó valamennyi kár Bérlőt terheli.

21. Bérlő vállalja, hogy jelen szerződés aláírását követő 3 banki napon belül megfizet Bérbeadó részére óvadékként 1 100 000 forintot ami kéthavi bérleti és üzemeltetési díjnak megfelelő összeget fedez.

22. Jelen szerződés a jelen bérleti szerződés mindkét fél által aláírását, az óvadék megfizetését követően lép hatályba.

23. A bérleti jogviszony bármely címen történő megszűnése estén ha Bérlő a megszűnés napjáig nem üríti ki a bérleményt jelen szerződés feltételeinek megfelelően a Bérbeadó jogosult az ingatlant akár önhatalommal birtokba venni. Erre az esetre Bérlő kifejezetten lemond a birtokvédelemhez való jogáról. Amennyiben Bérlő az ingatlant a szerződés megszűnésének napján nem üríti ki és nem adja Bérbeadó birtokába, úgy használati díj fizetésére köteles. A jogcím nélküli használat első két hónapjában a használati díj mértéke megegyezik a kikötött bérleti díjjal. A harmadik hónaptól kezdődően a bérleti díj kétszeresére, a hetedik hónaptól kezdődően háromszorosára emelkedik. A használati díjon felül Bérlő az ingatlan közmű-, biztosítási és üzemeltetési díjait is köteles megfizetni.

24. Bérlő az irodaház házirendjét jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átvette, átolvasta és annak betartását vállalja.

25. Bérlő fizetési kötelezettségeit banki átutalással köteles tejesíteni. Bérlő nem jogosult a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségébe semmilyen címen, Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül követelést beszámítani, vagy a fizetést visszatartani.

26. A jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek jelen szerződést átolvasták, tartalmát közösen értelmezték és azt a mai napon jóváhagyólag írták alá.