



BUDAPESTI
KÖZLEKEDÉSI
KÖZPONT

2022/133-5/2020/1011.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

BKK BUDAPESTI KÖZLEKEDÉSI KÖZPONT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

valamint

**MAVEX-REKORD VASÚTI JÁRMŰ ÉS ALKATRÉSZ GYÁRTÓ, FORGALMAZÓ ÉS
INGATLANFORGALMAZÓ
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

között

2020.



BUDAPESTI
KÖZLEKEDÉSI
KÖZPONT

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: „**Szerződés**”), amely létrejött egyrészről a

BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság
székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19-21.
cégjegyzékszám: 01-10-046840
Áfa csoportazonosító szám: 17781372-5-44
adószám: 23028966-4-44
mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”),

másrészről a

**MAVEX-REKORD Vasúti Jármű és Alkatrész Gyártó, Forgalmazó és Ingatlanforgalmazó
Korlátolt Felelősségű Társaság**
székhely: 1106 Budapest, Porcelán utca 3-9.
cégjegyzékszám: 01-09-365434
adószáma: 10977310-2-42
mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

(Bérlő és Bérbeadó a továbbiakban együtt: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek rögzítik, hogy Bérlő mint ajánlatkérő a **BKK Zrt. Beszerzési tevékenységekről szóló 5/F/G/1 sz. folyamatszabályzata** alapján beszerzési igénye kielégítésére beszerzési eljárást folytatott le „**300 nm raktár, 100 nm temperált raktár bérlete**” tárgyban, amely eljárás nyertese Bérbeadó lett.
- 1.2. A Szerződést a Felek, a beszerzési eljárást megindító felhívás és dokumentáció – különös tekintettel annak, a Szerződés 1. számú mellékletét képező műszaki leírására (a továbbiakban: „**1. sz. melléklet**”), valamint a Vállalkozó ajánlatára (a továbbiakban: „**2. sz. melléklet**”) – alapján kötötték.
- 1.3. Felek – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „**Ptk.**”) 6:87. § (1) – (2) bekezdéseivel összhangban kifejezetten rögzítik, hogy a Szerződés a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét tartalmazza, a Szerződésbe nem foglalt korábbi megállapodások hatályukat veszítik. Felek korábbi jognyilatkozatai a Szerződés értelmezésénél figyelembe vehetők.

2. BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 2.1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés tárgya a **Budapest, belterület 41003/9 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 1106 Budapest, Porcelán utca 3-9. szám alatt elhelyezkedő ingatlan** (a továbbiakban: „**Telephely**”) 2.2. pontban hivatkozott helyiségcsoportjának bérlete a Szerződés 3. fejezetében meghatározott időtartamra.

- 2.2. Felek rögzítik, hogy a bérlemény (a továbbiakban: „**Bérlemény**”) alapterülete összesen 403,96 m² – (355,33 m² + 48,63 m²). A Bérlemény irodabútorok, pánccs szekrények, elektronikai és egyéb eszközök tárolására alkalmas terület - különös tekintettel a megfelelő födémterhelésre -, a Műszaki leírásban rögzítettek szerint.
- 2.3. Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi a Szerződés 3. fejezetében megjelölt időtartamra a Bérleményt, a Szerződés 4. fejezetben megállapított díjak mellett, irodabútorok, elektronikai és egyéb eszközök tárolására céljából, ismert és közösen megtekintett állapotban. A Felek rögzítik, hogy a Bérleményre vonatkozó részletes műszaki tartalmat a Műszaki leírás tartalmazza.
- 2.4. Bérbeadó a **Bérlemény birtokát 2020. december 1. napjával** ruházza át a Bérőre, Bérő pedig azzal egyidejűleg birtokba veszi a Bérleményt. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti birtokát ruházásról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 2.5. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény Bérő részére üresen, kitakarított állapotban, eszközök nélkül kerül átadásra, ezt követően pedig a Bérlemény területén a Bérő irodabútorok, elektronikai és egyéb eszközök (ingóságok) kerülnek elhelyezésre a Bérő által.
- 2.6. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Telephely őrzéséről gondoskodik. A Bérő felel és köteles a Bérbeadónak minden olyan, az épületben keletkezett kárt megtéríteni, amely a Bérő, ill. annak bármely albérője, megbízottja, vállalkozója, ügynöke, alkalmazottja, látogatója és szállítója jogellenes magatartása, illetve mulasztása miatt következett be. Bérbeadó köteles minden olyan kárt – a kár mértékének arányában – Bérőnek megtéríteni, ami bizonyíthatóan a felelősségi körébe utalható, különös tekintettel a raktározott eszközökben bekövetkezett tűz, víz és egyéb rongálódási károkra.
- 2.7. Bérbeadó kijelenti, hogy, a Bérlemény tulajdonosa és jogosult a Bérlemény bérbeadására. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérleménnyel önállóan jogosult rendelkezni, a Bérlemény bérbeadásának jogszabályi akadálya nincs.
- 2.8. Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy harmadik személynek a bérlet időtartama alatt nincs a Bérleményre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérő a Bérlemény rendeltetésszerű használatában korlátozza vagy megakadályozza.

3. A BÉRLETI JOGVISZONY IDŐTARTAMA

- 3.1. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony a Bérlemény 2.4. pont szerinti birtokbavétele napjától kezdődően **huszonnégy (24) hónap határozott időtartamra** jön létre.
- 3.2. Bérő a Szerződés hatályát a bérleti jogviszony lejártá előtti hónap utolsó napjáig egyoldalú jognyilatkozattal, egy alkalommal további legfeljebb 12 (tizenkettő) hónappal meghosszabbíthatja.

4. A BÉRLETI ÉS ÜZEMELTETÉSI DÍJ MÉRTÉKE, A DÍJFIZETÉS MÓDJA

- 4.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény bérleti díja (a továbbiakban: „**Bérleti díj**”) 1.000,-Ft/m² összeg alapulvételével **összesen nettó 403.960,- forint + ÁFA/hó, azaz nettó négyszázháromezer-kilencszázhatvan forint plusz Általános Forgalmi Adó per hó.** Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti díj a Bérlemény valamennyi költségét tartalmazza, úgy mint havi bérleti és havi üzemeltetési díj.

- 4.2. A Bérleti díj a Szerződés hatálybalépésének napjától tizenkettő (12) havonta a Központi Statisztikai Hivatal által hivatalosan közzétett fogyasztói árindex mértékével, a kerekítés szabályai szerint módosulhat. Amennyiben a fogyasztói árindex módosulása (defláció) nem eredményezi a díjak emelkedését, abban az esetben a díjak adott évre esedékes mértéke megegyezik az előző év díjainak összegével.
- 4.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleti díjat Bérlő a **Bérbeadó**
számú bankszámlájára utalja át a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 6:130. § (1) bekezdése alapján, a Bérbeadó által a tárgyhónapot megelőző hónapban kiállított számla Bérlő által igazolt kézhezvételétől számított harminc (30) napon belül.
- 4.4. Felek az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58. §-a (a továbbiakban: „Áfa tv.”) alapján havi elszámolásban állapodnak meg. A számlán a teljesítés dátumát a mindenkor hatályos Áfa tv. rendelkezéseinek megfelelően kell feltüntetni. A számlán fel kell tüntetni a teljesítés jogcímét, valamint a teljesítés időszakát (tárgyhó). A számlán ugyancsak fel kell tüntetni jelen Szerződés számát, valamint Bérlő Áfa csoportazonosító számát (CSASZ). Fentiek elmulasztása esetén Bérlő a Szerződés 4.7. pontjában leírtaknak megfelelően jár el.
- Bérbeadó a Bérlő nevére (**BKK Budapesti Közlekedési Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19 - 21.)** egy (1) példányban kiállított számlát – a tárgyhót követő hónap nyolcadik (8.) napjáig – postai vagy elektronikus úton nyújthatja be, postai úton a 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén u. 19–21. címre, elektronikus számla esetében az eszamla@bkk.hu e-mail-címre.
- 4.5. Felek az adott hónapra vonatkozó Bérleti díjat, annak a Bérbeadó bankszámláján történő jóváírásakor tekintik kiegyenlítettnek.
- 4.6. A Szerződés 4.3. pontjában meghatározott fizetési határidő elmulasztása esetén a Bérbeadó a Ptk. 6:155. § (1) bekezdés szerinti késedelmi kamatra jogosult.
- 4.7. Ha a Bérlő részéről kifogás merül fel a benyújtott számlával kapcsolatosan, úgy a Bérlő köteles a kifogásolt számlát a hiba megjelölésével haladéktalanul visszajuttatni a Bérbeadóhoz, és egyúttal felhívni Bérbeadót legfeljebb négy (4) napos határidővel a hibák kijavítására, vagy a hiányok pótlására. A fizetési határidő kezdő napja az a nap, amelyen a számla és valamennyi melléklete a Bérlő részére teljes körűen, hiánytalanul és hibamentesen átadásra került.
- 4.8. Amennyiben a Bérlő a Bérleti díj teljesítésével késedelembe esik, és a Bérleti díjat a Bérbeadó által megküldött felszólításban megjelölt tizenöt (15) napos póthatáridőn belül sem teljesíti, úgy Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést - súlyos szerződésszegésre hivatkozva - azonnali hatályú felmondás útján megszüntetni.
- 4.9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a szerződéskötéskor érvényes bruttó kettő (2) havi, a havi bérleti díj összegével megegyező óvadékot fizet Bérbeadó részére jelen Szerződés alapján. Bérlő birtokba csak az óvadék megfizetésének napján léphet. Az óvadék összege után esetlegesen keletkező kamatbevétel Bérbeadót illeti meg.
- A Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – amennyiben a Szerződés megszűnését követő negyven (40) napon belül sem merült fel olyan körülmény, amely alapján a Bérbeadónak az óvadékból történő kielégítésre jogalapja nyílna - Bérbeadó az óvadékkal köteles negyvenöt (45) napon belül a Bérlővel elszámolni. Ennek megfelelően tehát a nyújtott óvadékkal kapcsolatban történő elszámolás tekintetében a jelen Szerződés időbeli hatálya a bérleti jogviszony megszűnését követő negyven (40) napig terjed.

A bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérelő nem jogosult az óvadékba történő beszámítással teljesíteni, ez súlyos szerződésszegésnek minősül.

5. SZERZŐDÉSSZEGÉSÉRT VALÓ FELELŐSSÉG

- 5.1. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérbeadó olyan okból, amelyért felelős késedelembe esik (birtokbáadás késedelme) a Bérbeadó a késedelem minden megkezdett napjára a teljes havi nettó Bérleti díj 5 %-ának megfelelő összegű **késedelmi kötbért** köteles fizetni a Bérelőnek. A számított késedelmi kötbér összege nem haladhatja meg a teljes havi nettó Bérleti díj 50 %-át.
- 5.2. Bérbeadó a szerződésszerű teljesítésért felelősséggel tartozik. Bérbeadó részéről hibás teljesítésnek az minősül, ha Bérelő - Bérbeadó hibájából - nem tudja igénybe venni a szerződésben rögzített szolgáltatást és a hiba - Bérelő részéről történő - bejelentését követően 3 (három) munkanapon belül, Bérbeadó nem kezdi el a hiba elhárítását. A **hibás teljesítési kötbér mértéke** az egy évre számított nettó Bérleti díj 0,5 %-a/nap. A teljesítés megtörténte, illetve a hibás teljesítés megállapítása a Bérelő által - a teljesítéstől számított 5 napon belül - kiállított teljesítésigazolás (a továbbiakban: „**Teljesítésigazolás**”) alapján történik. Amennyiben Bérbeadó részéről **bizonyíthatóan** fennáll a hibás teljesítés esete úgy a teljesítésigazolás alapján megállapított hibás teljesítési kötbér a hiba kijavításának megkezdéséig jár Bérelő részére, azonban az így számított hibás teljesítési kötbér összege nem haladhatja meg az egy évre számított nettó Bérleti díj 10 %-át. Amennyiben Bérbeadó a hibát nem javítja ki, vagy a Bérelő által adott póthatáridőben sem orvosolja, Bérelő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani, amely esetben Bérbeadó a Szerződés 5.3. pontja szerinti meghiúsulási kötbér fizetésére köteles. A Bérelő ezen felmondási jogát a Bérbeadóhoz intézett írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja. Az azonnali felmondás a Bérbeadó kötbér- és kártérítési fizetési kötelezettségét nem érinti. Ha a Bérbeadóval szemben jogerősen felszámolási eljárás kerül megindításra, Bérelő jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 5.3. Amennyiben a Szerződés a Bérbeadónak felróható okból szűnik meg (így különösen, ha Bérbeadó a Bérlemény szerződésszerű használatát nem biztosítja Bérelő számára jelen Szerződés hatálya alatt), a Bérbeadó kettő havi nettó Bérleti díjnak megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** fizetésére köteles.
- 5.4. A kötbérigények érvényesítése nem zárja ki a szerződésszegésből eredő egyéb igények érvényesítésének lehetőségét.
- 5.5. Felek mentesülnek a szerződésszegés következményei alól, amennyiben a szerződésszerű teljesítést rajtuk kívül álló, előre nem látható, elháríthatatlan esemény, cselekmény fizikailag vagy más módon gátolja (vis maior). A Felek ilyen vis maior eseménynek tekintik különösen a természeti és más katasztrófákat (pl. villámcsapás, földrengés, árvíz, tűzvész, robbanás, járvány stb.), háborús vagy más konfliktusokat (pl. zendülés, rendzavarás, zavargások, forradalom, államcsíny, polgárháború, terrorcselekmények stb.), embargót stb.
- 5.6. A vis maiorra hivatkozó Felet terheli annak bizonyítása, hogy a vis maior eseménynek a szerződésszerű teljesítésre kiható következményét az adott helyzetben elvárható gondossági tanúsítása esetén sem – vagy csak aránytalan áldozat árán – lehetett volna elhárítani.

6. EGYÜTTMŰKÖDÉS, KAPCSOLATTARTÁS

- 6.1. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés által megkívánt minden írásbeli értesítést a Felek mindenkori székhelyére kell megküldeni.

- 6.2. A Felek rögzítik, hogy a Felek kölcsönös együttműködésével összefüggő bármely lényeges információról haladéktalanul és szükség esetén írásban (faxon, illetve e-mailben), visszaigazolható módon (postai úton történő kézbesítés esetében feladóvevénnyel és tértivevénnyel; személyes kézbesítés esetén átvételi elismervénnyel, amely legalább az átvevő személy olvasható aláírását és az átvétel keltét tartalmazza) kötelesek a másik Felet értesíteni.
- 6.3. Felek vállalják, hogy cégnevük, székhelyük, telefon- és faxszámuk, bankszámlaszámuk, valamint adószámuk megváltozásáról a változás napjától számított öt (5) munkanapon belül írásban tájékoztatják egymást.
- 6.4. A Szerződés vonatkozásában kapcsolattartásra kijelölt személyek:

7. TITOKTARTÁS

- 7.1. A Felek rögzítik és tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései a jelen Szerződéssel összefüggésben alkalmazandók, a Bérelő adatkezelésére e törvény rendelkezéseit kell alkalmazni. Bérbeadó a Szerződést, valamint az annak teljesítése során vagy azzal összefüggésben tudomásukra jutott minden információt üzleti titokként (a továbbiakban: „Titok”) köteles kezelni és azokat kizárólag a Szerződés teljesítése céljából használhatja fel, és illetéktelen személyek tudomására nem hozhatja, ennek megfelelően a Bérbeadó a Szerződés, valamint az annak teljesítése során létrejött dokumentumok, és Titok vonatkozásában kommunikációs tevékenységet nem folytathat.
- 7.2. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó, és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben a Bérelő minden Titkot szigorúan megtartanak, és a másik Fél előzetes, írásbeli engedélye nélkül nem hoznak nyilvánosságra, illetéktelen személynek nem szolgáltatnak ki, és ilyen személy számára nem tesznek hozzáférhetővé sem a Szerződés hatályának fennállása alatt, sem azt követően.
- 7.3. Bérbeadó, és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben a Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy a Titkot a vele jogviszonyban álló más személyek is üzleti titokként kezeljék, mind a Szerződés hatálya alatt, mind azt követően.
- 7.4. Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a jogviszony utolsó napjától számított meghatározatlan ideig terheli a Bérbeadót, és a jogszabályi rendelkezések által megengedett körben a Bérelőt titoktartási kötelezettség.

7.5. Ezen rendelkezéseknek a bérbeadói alkalmazottak, alvállalkozók, illetve egyéb közreműködők részéről történő megismertetése, betartatása, illetve a betartatásának ellenőrzése a Bérbeadó kötelessége, illetve felelőssége. A jogosulatlan nyilvánosságra hozatalból származó hátrányok elhárításához, illetve kiküszöböléséhez szükséges költségek – az esetleges titoksértésért fennálló felelősségen túl – a Bérbeadót terhelik, kivéve, ha bizonyítja, hogy a titok megőrzése és megőriztetése tekintetében nem követett el szerződésszegést, vagy jogszabálysértést.

8. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

8.1. Jelen Szerződés megszűnik, ha

- a) azt a Felek közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a Bérlemény megsemmisül,
- c) a jogi személy Bérló jogutód nélkül megszűnik,
- d) a Szerződésben meghatározott időtartam lejár,
- e) Bérló általi rendes felmondással, kilencven (90) napos felmondási határidővel
- f) súlyos szerződésszegés esetén azonnali felmondással,
- g) jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

8.2. Felek megállapodnak abban, hogy Szerződést – a másik Fél súlyos szerződésszegése esetén – írásban azonnali hatállyal felmondhatják azzal, hogy az erre irányuló jognyilatkozatukban meg kell jelölni az azonnali hatályú felmondás okát. A Felek megállapodnak abban, hogy súlyos szerződésszegésnek tekintik, ha bármelyik Fél valamelyik, Szerződésből fakadó lényeges kötelezettségét súlyosan megszegi, és ezen kötelezettségét a másik Fél által, írásbeli, tértivevényes postai küldemény keretében megküldött felszólító levélben megjelölt tizenöt (15) napos póthatáridőn belül sem orvosolja.

8.3. Fentiekén túl a Szerződés megszűnésére a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

8.4. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek a Szerződés megszűnésével kapcsolatban is kötelesek együttműködni.

8.5. A Szerződés bármely okból való megszűnése esetén a Bérló a tulajdonát képező berendezési tárgyakat az ingatlan állagsérelme nélkül saját költségén leszereli és elszállítja, a Bérleményt a Bérló a dokumentált műszaki állapotnak megfelelően, a használatba adás során felvett jegyzőkönyv szerinti kialakítással és felszereltséggel adja vissza.

9. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

9.1. A Szerződés annak mindkét Fél általi aláírásának napján lép hatályba.

9.2. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy mindent megtesznek annak érdekében, hogy békés úton rendezzék a Szerződéssel kapcsolatban, vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező jogvitát, továbbá arra, hogy a jogvitáik peres úton történő rendezése előtt a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szerint fognak eljárni.

9.3. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2016. évi CXXX. törvény, továbbá a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

9.4. Amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése érvénytelenné válna, úgy a Szerződés többi része továbbra is hatályos és érvényes marad. Ebben az esetben a Feleknek olyan megállapodásra kell jutniuk, amely leginkább megfelel az érvénytelenné vált rendelkezés eredeti céljának.

9.5. A Szerződés mellékleteit képezi:

- 1. sz. melléklet: Műszaki leírás + Alaprajz
- 2. sz. melléklet: Bérbeadó árajánlata

Jelen Szerződés egymással megegyező – hét (7) számozott oldalból és kettő (2) mellékletből álló – három (3) eredeti példányban készült, amelyből Bérlet kettő (2), Bérbeadót egy (1) példány illet. Felek Szerződésben foglalt feltételekkel egyetértenek, azokat elfogadják, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen írják alá.

Budapest, 2020. „M 26”

Budapest, 2020. „M Jo”