

## **BÉRLETI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről a

### **Kormányzati Ellenőrzési Hivatal**

Cím: 1126 Budapest, Tartsay Vilmos u. 13.

Képviselő: Monostori Lajosné elnök

Kötelezettségvállaló: Eperjesi Anita gazdasági elnökhelyettes

Adószám: 15327820-1-43.

Bankszámlaszám: Magyar Államkincstár 10032000-01400609-00000000

mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő),

másrészről a

### **HUNOR MITHRA Kft.**

Cím: 1126 Budapest, Tartsay Vilmos u. 14.

Képviselő: Englert György ügyvezető

Adószám: 10412323-2-43

Cégjegyzékszám: 01-09-068976

Bankszámlaszám: ERSTE Bank 11600006-00000000-17505246

Tel. / fax: (06-1) 430-19-22/ (06-1) 430-19-23

mint **Bérbeadó** (a továbbiakban Bérbeadó)

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**) között.

## **I.**

### **BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK**

1. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés tárgya szerinti ingatlanra vonatkozóan 2009. december 31-ig bérleti jogviszony áll fenn közöttük.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlő közbeszerzési eljárást indított abból a célból, hogy irodahelyiségeket, és gépkocsi beállóhelyeket vegyen bérbe, valamint ezekhez kapcsolódó szolgáltatásokat vegyen igénybe. A közbeszerzési eljárás nyertese a Bérbeadó.

## **II.**

### **A SZERZŐDÉS TÁRGYA**

3. A Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest XII. kerület 7874 helyrajzi számon felvett, természetben a Tartsay Vilmos u. 14. szám alatt lévő irodaház (a továbbiakban: **Irodaház**) megnevezésű ingatlan.
4. A jelen Szerződés tárgya az Irodaház földszintjén, I., II., III. és IV. emeletén elhelyezkedő, 2010. január 1-től mindösszesen 2044 m<sup>2</sup> alapterületű, jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon szereplő irodahelyiség, továbbá az Irodaház alagsori parkolójában lévő 7 db gépkocsi beállóhely (a továbbiakban: **Bérlemény**) bérbeadása. A Bérlemény területének minősül a tényleges bérlemény mindenkor külső határoló falai belső síkjától számított terület, beleértve a szerkezeti oszlopokat falakat, fülkéket is, és az erre a területre eső részarányos közös használatú területet is, ideértve a liftet is.

5. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a 4. pontban megjelölt **Bérleményt**.
6. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő egyoldalú nyilatkozatával jogosult a bérelt területet csökkenteni. A Bérelő ezt a jogot legkorábban 2011. január 1. napjától kezdve gyakorolhatja úgy, hogy a bérelt területet egy alkalommal egy teljes szinttel (legfeljebb 468 m<sup>2</sup>-rel), vagy évente legfeljebb egy alkalommal fél szint nagyságú, a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzon „félszint”ként jelzett területtel csökkentheti. Ez utóbbi esetben azonban a második alkalommal csak a már csökkentéssel érintett szinten lévő másik félszint-területtel csökkenthető a Bérlemény területe. A területcsökkentés félszintenként 188 m<sup>2</sup> területig egy darab, 188 m<sup>2</sup> felett két darab parkolóhely bérleti jogát is megszünteti.  
A területcsökkentés az erre vonatkozó igény bejelentésétől számított 180. napon válik hatályossá, a Bérelő ekkor köteles a csökkentéssel érintett területet a Bérbeadónak visszaadni. A terület visszaadására egyébként a bérleti jogviszony megszűnésének esetében, a Bérlemény visszaadására vonatkozó szabályok az irányadóak, beleértve a Bérlemény bemutatásának jogát, illetve a Bérelő késedelmének jogkövetkezményeit is.

### **III. IDŐTARTAM**

7. A bérleti jogviszony határozott időre, 2010. január 1-től kezdődően 2012. december 31-ig szól.

### **IV. A BIRTOKBAADÁS**

8. A Bérelő a Bérleményt a jelen Szerződés aláírása napján is folyamatosan birtokolja a 2008.09.30-án létrejött bérleti szerződés alapján.
9. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérelő egy biztonsági kulcsot (tűzkulcs) a Bérbeadónak átadott. Amennyiben a Bérlemény bejáratán a Bérelő zárat cserél, úgy az új kulcsból is köteles a Bérbeadónak haladéktalanul egy darabot átadni.

A tűzkulcsot a Bérbeadó kizárólag egyéb módon elháríthatatlan vész esetén használhatja fel arra, hogy a Bérleménybe bejusson, a Bérelő előzetes értesítése, vagy az értesítés megkísérlése mellett. Az értesítés megkísérlése mellőzhető, ha emberéletet, vagy jelentős értékű vagyont veszélyeztet az a helyzet, amely csak a Bérleménybe való bejutással hárítható el. Ebben az esetben a Bérbeadó köteles a Bérelőt utólagosan értesíteni a tűzkulcs használatáról illetve annak indokáról.

### **V. VÁLTOZTATÁS A BÉRLEMÉNY ÁLLAPOTÁN**

10. A Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül a Bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet, és nem eszközölhet olyan változást, amely az Irodaház homlokzatára, belső portáljára, azok egységes külső megjelenésére kihat.

**VI.**  
**A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

11. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlet a szerződés szerű és rendeltetés szerű használatban korlátozza vagy megakadályozza.
12. Abban az esetben, ha olyan körülmények miatt, amelyekért a Bérbeadó nem tehető felelőssé, átmeneti zavarok lépnek fel a fűtési rendszerben, a gáz-, víz-, vagy áramszolgáltatásban, illetve az épület közös használatú létesítményeiben és berendezéseiben, a Bérlet nem jogosult kártérítési igényekkel fellépni a Bérbeadóval szemben, a Bérbeadó pedig erre az időszakra bérleti díjra nem jogosult, ha a Bérlet használatát korlátozó állapot a fenti okok miatt több, mint 3 napon túl fennáll.  
  
A Bérbeadó köteles biztosítani a bérlet teljes időtartama alatt a Bérletben a birtoklás és a rendeltetés szerű használat zavartalanságát. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy munkanapokon 7 órától 17 óráig – az azonnali beavatkozást igénylő esetek kivételével – a Bérletben a Bérlet tevékenységét, munkavégzését zavaró munkálatokat nem végez.
13. A bérleti jogviszonyt, a bérleti díj és a költségek mértékét az Irodaház kihasználtsága, a külső környezet esetleges változása – a 6. és az 50. pontban foglalt esetkör kivételével –, a Bérlet körüli épített és üzleti környezet módosulása nem befolyásolja.
14. A Bérbeadó vagy meghatalmazottja a Bérletbe – a Bérlet legalább egy munkanappal korábban történő, előzetes írásbeli tájékoztatása mellett - állapotfelmérés céljából jogosult belépni, a rendeltetés szerű használatot ellenőrizni.
15. Bérbeadó vállalja, hogy az Irodaház közös használatú területén 1 kávé, valamint 1 üdítőital automatának helyet biztosít és biztosítja annak közműellátását. A Bérbeadó az automaták üzemeltetéséért egyebekben nem felel.
16. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérlet az Irodaház udvarán dohányzóhelyet jelölt ki.

**VII.**  
**A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

17. A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlet alkalmazottai útján, kizárólag iroda céljára, illetve a gépkocsi beállóhelyeket személygépkocsi tárolására rendeltetés szerűen használja a bérleti jogviszony fennállása alatt.

A profil megváltoztatására vagy módosítására a Bérlet kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult. E rendelkezés megszegése szerződészegésnek minősül.

18. Felek rögzítik, hogy az Irodaházban működő lift munkanapokon 7 órától 17 óráig személyszállításra szolgál. Bérbeadó és a Bérlet is kötelezettséget vállal arra, hogy munkanapokon 7 órától 17 óráig – az azonnali beavatkozást igénylő esetek kivételével – a liftet teherszállítás céljából, valamint a környezet, illetőleg a Bérletben tartózkodók ruházatát szennyező anyag mozgatásához nem használja. A lift teherszállításra történő használatának feltétele a bérbeadó előzetes hozzájárulása.

19. A Bérelő köteles megfelelő gondossággal figyelemmel kísérni a Bérleményben található közművek, illetőleg a gépészet folyamatos működését, ezek berendezéseinek épségét. Minden észlelt hibát és hiányosságot köteles az üzemeltetést végző szervezetnek haladéktalanul jelenteni és ezáltal a kárt megelőzni, illetve enyhíteni. A bejelentés elmulasztásából eredő károkért a Bérelő felelős.
20. A Bérelő köteles a Bérleményt és az abban lévő, a Bérbeadó tulajdonát és a Bérlemény részét képező berendezési tárgyait, valamint a Bérleményben általa elhelyezett eszközöket, beépítéseket jó karban tartani. A Bérleményben a Bérelő köteles a nem rendeltetésszerű használatból eredő meghibásodásokat saját költségén kijavítani, vagy a javítás költségeit megtéríteni Bérbeadó részére.
21. Amennyiben a Bérelő állagmegóvási kötelezettségének felhívás ellenére nem tesz eleget, illetve felhívás ellenére elhanyagolja a Bérlemény állagának karbantartásával és az esztétikai megjelenés megőrzésével járó kötelezettségeit, úgy az szerződésszegésnek minősül. A szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazásán túl a Bérbeadó jogosult e munkákat a Bérelő költségére elvégezni, a Bérelő pedig köteles mindezt tűrni és a költségekről benyújtott számlát 8 napon belül kiegyenlíteni.
22. A Bérleményben, illetve az Irodaházban a Bérelő érdekében tartózkodó személyek által okozott károkért a Bérelő a károkozóval egyetemlegesen felel (alkalmazottak, megbízottak, beszállítók stb.). A Bérelő felel továbbá a hatósági előírások be nem tartásával okozott károkért.
23. A Bérelő – a munkanapokon 7 órától 17 óráig tartó időszak kivételével, ide nem értve az azonnali beavatkozást igénylő eseteket – köteles az Irodaház karbantartásával, felújításával, illetve átalakításával járó munkák elvégzését lehetővé tenni, tűrni az ebből eredő korlátozásokat.

### **VIII. BIZTOSÍTÁSOK**

24. A Bérbeadó fenntart minden a biztosítási jogban szokásos, az épületre, épületgépészetre és technológiai berendezésekre, illetve általános, és a Bérbeadói felelősségre és üveggárra vonatkozó, az Irodaház jellegéhez kötődő biztosítást, egyebek között az épület vagyonbiztosítását tűzveszélyre, elemi károkra és más szokásos kockázatra kiterjedően, valamint a biztosítási gyakorlatban az Irodaház jellegéből adódó szokásos felelősségbiztosításokat.
25. A Bérbeadó nem felel azokért a károkért, amelyek nem a felróható magatartása következtében állnak elő a Bérelő vagyontárgyaiban.
26. A Szerződő Felek a részükre kifizetésre kerülő kártérítési összeget kötelesek a kár helyreállítására fordítani.

**IX.**  
**A BÉRLETI JOGVISZONNYAL ÖSSZEFÜGGŐ FIZETÉSI**  
**KÖTELEZETTSÉGEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

27. A Szerződő Felek a jelen Szerződés szerinti egyes fizetési kötelezettségeket forintban állapítják meg és forintban teljesítik.
28. A bérleti díj és a fix összegű üzemeltetési díjfizetési kötelezettség összege az első évet (azaz 2010 évet) kivéve minden év január 1-én indexálásra kerül a KSH tárgyévet megelőzően, az októbertől októberig tartó időszakára vonatkozó fogyasztóiár-indexe alapján.
29. A Bérbeadó köteles a Bérlet írásban tájékoztatni a díj emelkedésének mértékéről és annak statisztikai aljáról. A Bérlet az értesítés kézhezvételéig az előző évre érvényes díjat köteles kifizetni. Ha a Bérbeadó a díj emelését, annak lehetséges kezdő időpontjától nem eszközli, úgy később is jogosult a korábbi díj és a megemelt díj közötti különbözetet a kezdő időpontig visszamenőleg leszámolni, kamatmentesen.
30. A Bérlet köteles a jelen Szerződésből fakadó valamennyi fizetési kötelezettségével kapcsolatos ÁFA megfizetésére is.
31. A bérleti és az üzemeltetési díj havonta utólag, a jogszabályoknak megfelelő számla alapján átutalással kerül kiegyenlítésre. A Bérbeadó a bérleti díjról a tárgyhónap utolsó napjától kezdve jogosult a számlát kiállítani.
32. Jelen Szerződésből eredő fizetési kötelezettségek teljesítési határideje a számla kézhezvételétől számított 8 nap.
33. A Bérlet a fizetési kötelezettségeit a Bérbeadónak az ERSTE Bank Nyrt.-nél vezetett 11600006-00000000-17505246 sz. számlájára, átutalással köteles megfizetni. A Bérbeadó jogosult egyoldalú nyilatkozatával a hatályos jogszabályok keretei között a számlaszámát megváltoztatni, de az új számlaszámot igazolni köteles a Bérlet felé, amit a Bérlet ellenőrizni jogosult.
34. Ha a Bérlet bármely a jelen szerződés alapján őt terhelő fizetési kötelezettséget a megállapított időpontig – azaz a számla kézhezvételétől számított 8. napig – nem fizeti meg, Bérbeadó köteles a Bérlet – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. A szerződés felmondására az nyitja meg a lehetőséget, ha a Bérlet a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget.

**X.**  
**BÉRLETI DÍJ**

35. A bérleti díj a mindenkori bérelt irodaterület után 4.340 forint/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, a gépkocsi beállóhely bérleti díja pedig beálló helyenként 31.503 forint/hó + ÁFA (a továbbiakban: bérleti díj). A Bérbeadó a bérbeadási tevékenységének adókötelezettség alá történő bejelentkezését az Adóhatóság erre vonatkozó nyilatkozatával igazolta, amelynek megváltozásáról köteles a Bérbeadót írásban tájékoztatni.

36. Fizetési késedelem esetén a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összege.
37. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény teljes egészét a Bérbeadó érdekkörébe tartozó okok miatt nem tudja használni, ezen időszak vonatkozásában mentesül a bérleti díj megfizetése alól. Amennyiben a Bérelő a Bérlemény egyes részeit a Bérbeadó érdekkörébe tartozó okok miatt nem tudja használni, a Bérelő ezen időszak vonatkozásában csak a használatra alkalmas területek arányában fizet bérleti díjat. Bérelő a hibás teljesítésből eredő kárát is jogosult érvényesíteni.
38. Amennyiben a Bérbeadó az üzemeltetési szolgáltatási kötelezettségét nem, vagy csak részben teljesíti és azt a Bérelő felszólítására haladéktalanul nem rendezi, Bérelő az elvárható színvonalhoz képest arányosan csökkentett összegű üzemeltetési díjat fizet.

## **XI. ÜZEMELTETÉSI FELADATOK, EZEK KÖLTSÉGEI**

39. A bérleti díjon túl a Bérelő – a Bérlemény használatával, az Irodaház épületének és a hozzá kapcsolódó udvar fenntartásával, üzemeltetésével és működtetésével kapcsolatban felmerülő költségekből – kizárólag a 40. pontban részletezett közüzemi költségeket és a 45. pont szerinti fix összegű üzemeltetési díjat viseli.
40. A közüzemi költségek közé tartoznak:
- víz- és csatornadíjak,
  - gázszolgáltatás,
  - kéményseprő díjak,
  - szemétszállítás,
  - áram és ipari áram, az Irodaház és a Bérelők által használt valamennyi közös helyiség, terület és létesítmény világításához és üzemeltetéséhez.
41. A Bérelő által fizetett közüzemi költségek megoszlának az Irodaház Bérelői között, a bérelt területek egymáshoz viszonyított arányában.  
Szerződő felek a Bérelő által fizetendő közüzemi költségátalány összegét 449 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben állapítják meg.
42. A Bérbeadó köteles a közüzemi költségekről legkésőbb negyedévenként a tárgynegyedévet követő 45. napig, míg a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleti jogviszony megszűnésének napjára vonatkozó elszámolást készíteni és azt a Bérelő rendelkezésére bocsátani. Ugyanakkor a Bérbeadó a bérleti jogviszony megszűnését követő 90 napon belül jogosult korrekciós számlával érvényesíteni azokat a költségeket, amelyeknek összege a bérleti jogviszony megszűnésének napján még nem voltak ismertek. A Bérelő jogosult az elszámolást ellenőrizni. Az elszámolással kapcsolatos Bérelői kifogásra a Bérbeadó köteles a kifogás kézbesítésétől számított 10 napon belül egyeztetést tartani, amennyiben a kifogásnak nem ad helyt.
43. Ha a tárgyidőszakban a közüzemi költségeknek a Bérleményre eső része meghaladja a Bérelő által kifizetett költségátalányok összegét, úgy a Bérbeadó jogosult a különbözetet a Bérelő terhére kiszámlázni az elszámolással egyidejűleg.

Amennyiben a Bérelő által fizetett átalány összege meghaladja a Bérleményre eső tárgyidőszak közüzemi költségeit, úgy a Bérbeadó köteles a különbözet összegét a Bérelő javára az elszámolást követő 8 napon belül visszautalni.

44. A közüzemi költségátalányt a Bérelő az esedékes bérleti díjjal egyidejűleg köteles a Bérbeadónak megfizetni.
45. A Bérelő az üzemeltetési feladatok ellátására fix összegű üzemeltetési díjat fizet a Bérbeadónak, különösen az alábbi szolgáltatási kötelezettségek rendeltetésszerű ellátására
- felvonó karbantartás
  - általános épület karbantartás
  - tűzvédelmi ellenőrzés
  - folyadékhűtő rendszer karbantartása
  - fan-coil/klíma karbantartás
  - felvonó kötelező biztonságtechnikai vizsgálata
  - gázmérő rendszer karbantartása
  - kazán rendszer karbantartása
  - tűzvédelmi rendszer karbantartása
  - kertgondozás és öntözés
  - kert és úttisztítás
  - szőnyegek cseréje
  - kártevőirtás
  - liftfelügyelet
  - a közös használatú területek szokásos napi takarítása
  - a létesítmény gépészeti berendezéseinek folyamatos karbantartása és gondozása, beleértve az alkatrészek pótlást is
  - állandó felügyelet és őrzés. Az e feladatokat ellátó személyek kiválasztásához a Bérelő előzetes egyetértése szükséges.

46. Az üzemeltetési feladatok közül a közös használatú területek szokásos napi takarítása, valamint az állandó felügyelet és őrzés feladatok tényleges tartalmát és a szolgáltatás megfelelő szintjét Szerződő felek a jelen Szerződés 2. számú mellékletében rögzítik.

47. Az üzemeltetési díj a Bérleményre nézve 350 forint/m<sup>2</sup>/hó. Az üzemeltetési díjat Bérelő az általa mindenkor ténylegesen bérelt terület után fizeti meg.

## ***XII.***

### ***A BÉRLET MEGSZŰNÉSE***

48. A Szerződő Felek közötti bérleti jogviszony a határozott idő leteltével, bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével, a teljesítés lehetetlenné válásával, a Szerződő Felek közös megegyezésével, illetőleg a Bérelő rendes, vagy bármelyik fél rendkívüli felmondásával szűnik meg.

49. A Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérelő jogosult rendes felmondással a bérleti jogviszonyt megszüntetni, ha a feladatellátását (így például a székhelye áthelyezését) érintő kormányzati döntés születik.

50. A Bérelő a rendes felmondási jogát azonban csak 2011. január 1. napjától kezdődően gyakorolhatja, azzal, hogy a felmondás okát igazolnia kell.

A felmondás ezen esetében a felmondási idő a felmondás közlésétől számított 6. hónap utolsó napja.

A Bérelő erre az esetre elismeri, hogy a Bérlemény bérleti díja arra tekintettel került meghatározásra, hogy a Bérelő 3 évi határozott időre a teljes bérleményt bérbe veszi. Ezért a Bérelő tudomásul veszi, hogy a határozott idő letelte előtti felmondás esetén Bérelő a bérlet első két évére 282 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA+28. pont szerinti érték követés, a harmadik évre pedig 141 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA+28. pont szerinti érték követés összegű díjkülönbözetet fizet a bérleti szerződés megszűnése napjáig, az eltelt bérleti időszakban ténylegesen bérelt terület nagyságához igazodóan.

Felek rögzítik, hogy a gépkocsi beállók bérleti díja az előzőekben részletezett rendes felmondás esetén nem változik (azaz 31 503 Ft+ÁFA+28. pont szerinti érték követés / gépkocsi beálló).

A felmondás bejelentésekor a Bérbeadó jogosult leszámolni a már eltelt bérleti időszakra járó bérleti díj különbözetet egy összegben, míg a bejelentést követően a bérleti szerződés megszűnéséig a Bérelő az előzőekben részletezett díjkülönbözettel megemelt összegű bérleti díjat fizeti meg a díjfizetés rendjében.

51. Mindkét fél jogosult a jelen Szerződést egyoldalú, indokolt írásbeli nyilatkozatával rendkívüli felmondással – a másik fél szerződésszegése miatt – felmondani.
52. A felmondás nem érinti az e Szerződésben szabályozott bármilyen díjtarozás, kötbér valamint a kártérítési igények érvényesítését.
53. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése előtt 30 nappal felméri a Bérlemény állapotát és – amennyiben a Bérlemény ismételt bérbeadásához szükséges – tisztasági festést és szőnyegtisztítást végeznek, a költségek fele-fele arányban történő megosztása mellett. A fenti munkálatokkal nem orvosolható, a rendeltetésellenes használatból eredő hibák kijavítása a Bérelő feladata. A bérleti jogviszony megszűntekor a Bérleményt a Bérelő köteles haladéktalanul kiüríteni, kitakarítani, és a fentieknek megfelelő rendeltetés szerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.
54. A Bérelő nem viheti el a Bérleménybe beépített, és az állag sérelme nélkül el nem távolítható alkotóelemeit, tartozékait, azokat a bérlet megszűntekor át kell adnia a Bérbeadónak azzal, hogy azokért a Bérelő megtérítési igénnyel sem léphet fel, feltéve, hogy a Bérbeadó nem igényli az adott beépítés eltávolítását és az eredeti állapot helyreállítását.
55. A Bérelőt a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetére, valamint a bérleti jogviszony szünetelése esetére sem illeti meg cserehelyiség, illetve elhelyezés a Bérbeadó részéről.
56. Amennyiben a Bérelő késedelembe esik a Bérlemény Bérbeadó birtokába történő visszabocsátásával, úgy a késedelem idejére, a kiürítési és kártérítési kötelezettség, és az egyéb szankciók érintetlenül hagyása mellett az erre az időre járó bérleti díj kétszeresét tartozik a Bérbeadónak használati díj címén megfizetni, továbbá terheli őt a késedelem idején az üzemeltetési költség is. A használati díj fizetésének rendje a bérleti díjhoz, az



üzemeltetési költség fizetésének rendje pedig a felmondás előtti elszámolási rendhez igazodik.

57. A Bérbeadót a bérleti időtartam lejárta előtti utolsó 6 hónap során – előzetes egyeztetési kötelezettség mellett – megilleti a jog, hogy havonta, legfeljebb két alkalommal, - munkanapokon 7-17 óráig tartó időszakon kívül – a Bérelő és a Bérbeadó képviselőinek jelenlétében a Bérleményt a jövőbeli bérlőknek bemutassa.
58. A bérlet megszűnése esetén a Bérelő felel minden olyan kárért, amelyet a bérlet megszűnésére előírt kötelezettségének be nem tartásával, vagy a Bérlemény késedelmes kiürítésével okoz a Bérbeadónak. A kártérítést csökkenti a használati díj címén kifizetett összeg.
59. A Bérbeadó a kiürítéskor a Bérlemény állagában keletkezett, a kiürítéskor felvett jegyzőkönyvben rögzített sérüléseket, hiányokat és károkat a Bérelő költségére állítja helyre.
60. A bérleti jogviszony megszűnése esetén mindaddig, amíg a Szerződő Felek a bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi egymással szembeni igényüket nem rendezték, a – díjfizetés kivételével – jelen Szerződés rendelkezéseit kell alkalmazni.

### **XIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

61. A bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi jognyilatkozat alaki érvényességi feltétele a nyilatkozat írásba foglalása.
62. A Szerződő felek kézbesítési címe a jelen Szerződésben meghatározott cím. A Bérelő kézbesítési címe a bérleti jogviszony fennállása alatt a Bérlemény is. A kézbesítési címét bármelyik szerződő fél jogosult megváltoztatni. Az új kézbesítési cím azonban csak a másik féllel történt közléstől kezdődően hatályos. A bérlemény, mint kézbesítési cím a jelen szerződés hatálya alatt nem változtatható meg.

Az írásbeli értesítéseket, postai küldeményeket, számlákat kézbesítettnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek bizonyíthatóan átadták vagy kézbesítették. A postai küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni a hatályos kézbesítési címére történt feladást követő 5. napon, ha addig a kézbesítés megtörténte bármely ok miatt nem válik igazolttá, valamint akkor is, ha a postai küldemény „Elköltözött”, "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.

63. A Szerződés egészének érvényességét nem érinti, ha valamely rendelkezése érvénytelen, hatálytalan, vagy bíróság azzá nyilvánítja. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést a Szerződő Felek szerződéskötés-kori szándékának leginkább megfelelő, érvényes rendelkezéssel kell pótolni.
64. A Szerződő Felek az egymással szemben fennálló tartozásaikba az egymással szembeni követeléseiket nem számíthatják be.
65. Szerződő Felek a jelen Szerződésből fakadó vitás kérdésekben megegyezésre törekednek. Amennyiben ez nem jön létre, úgy alávetik magukat – hatáskörtől függően – a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességének.

66. Az e Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó más hatályos jogszabályok az irányadók. A Szerződés tartalmának értelmezése a magyar nyelvtan szabályai szerint történik.

Szerződő Felek ezen Szerződést és annak elválaszthatatlan részét képező mellékleteket elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt írták alá.

Budapest, 2009. december ,, ”

Budapest, 2009. december ,, ”

---

B é r b e a d ó  
Englert György  
Ügyvezető

---

B é r l ő  
Eperjesi Anita  
Gazdasági Elnökhelyettes

Jogi ellenjegyzés:

A kötelezettségvállalást pénzügyileg  
ellenjegyzem:

Budapest, 2009. december ,, ”

Budapest, 2009. december ,, ”

---

dr. Nagy Zita Beatrix  
Jogi Főosztály  
főosztályvezető-helyettes

---

Székiné Nemes Anikó  
Gazdálkodási Főosztály  
főosztályvezető

Mellékletek:

1. számú melléklet: Alaprajzok (6 lap)
2. számú melléklet: Felügyelet, őrzés, portaszolgálati, takarítási feladatok tartalma (1 lap)

Készült: 6 eredeti példányban

Egy példány: 10 oldal (5 lap)

Ez a(z) ..... sz. példány

1. sz. példány: Irattár

2. sz. példány: Bérbeadó                   Átvettem: 2009. december.....

3. sz. példány: Bérbeadó                   Átvettem: 2009. december.....

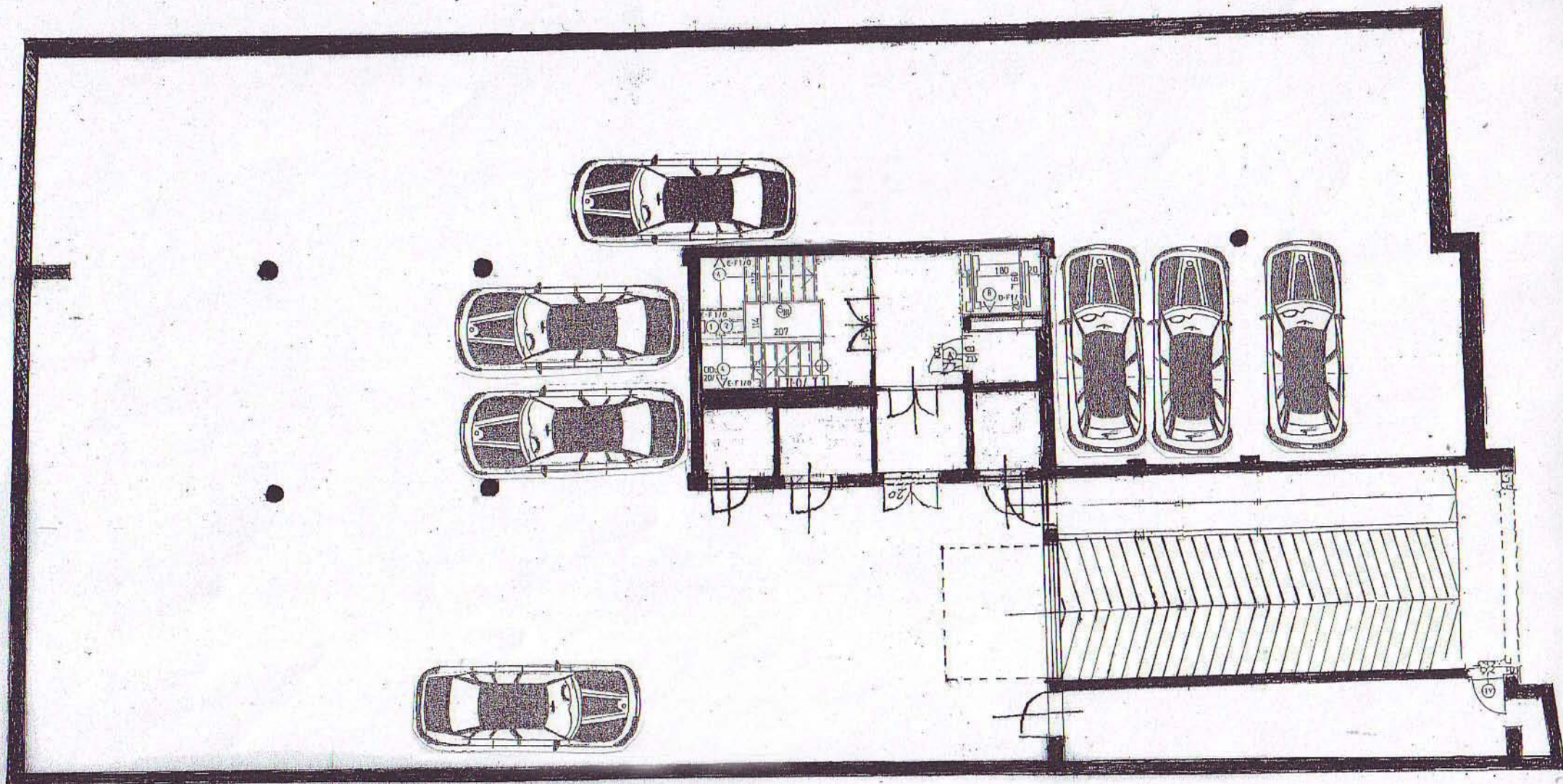
4. sz. példány: Gazdálkodási Főosztály (kötelezettségvállalás-nyilvántartás)

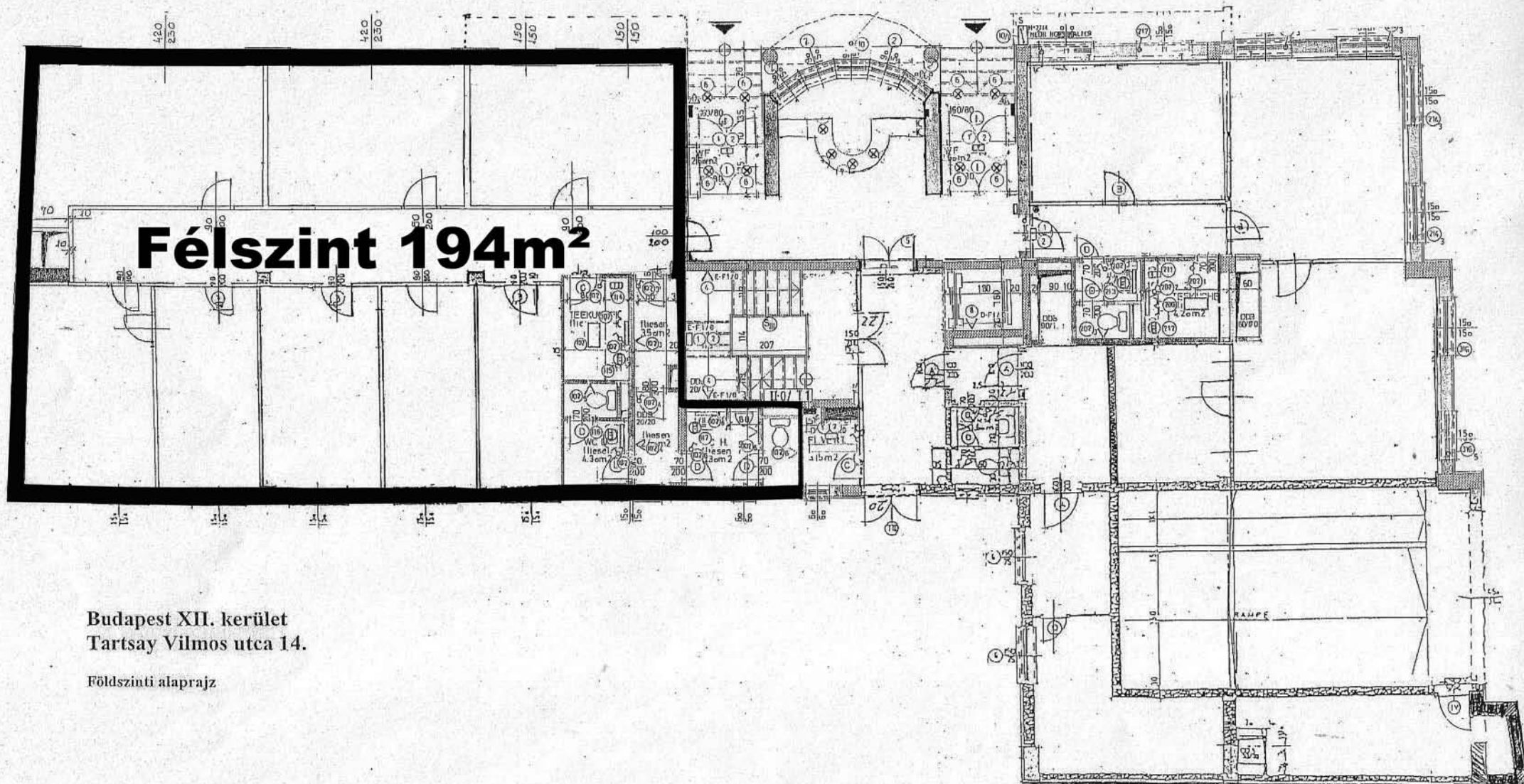
5. sz. példány: Fejlesztési és Üzemeltetési Főosztály

6. sz. példány: Irattár (másodpéldány)

Budapest XII. kerület Tartsay Vilmos utca 14.  
Pince szinti alaprajz / gépkocsik parkírozási rendje

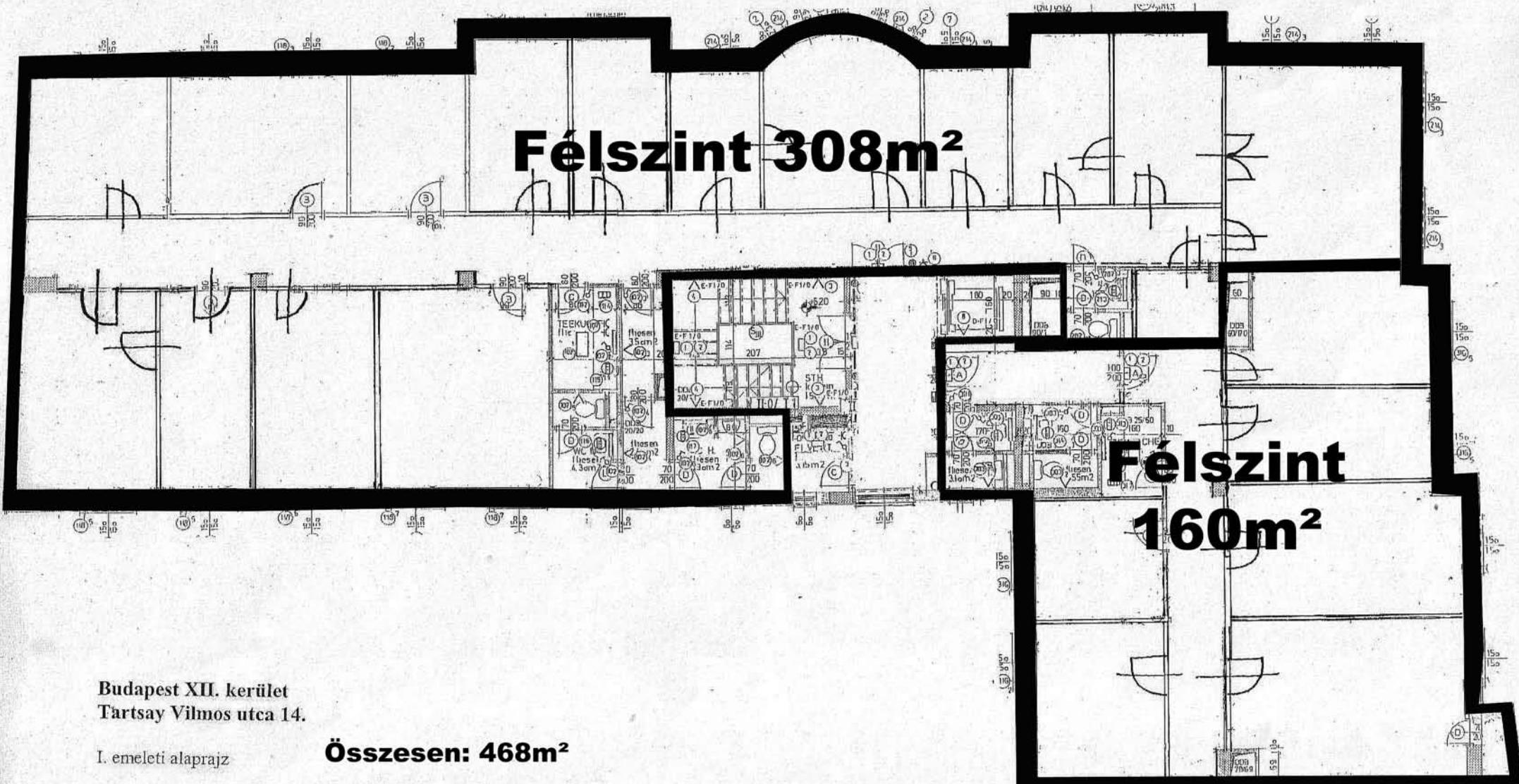
*1.sz. melléklet*





Budapest XII. kerület  
Tartsay Vilmos utca 14.

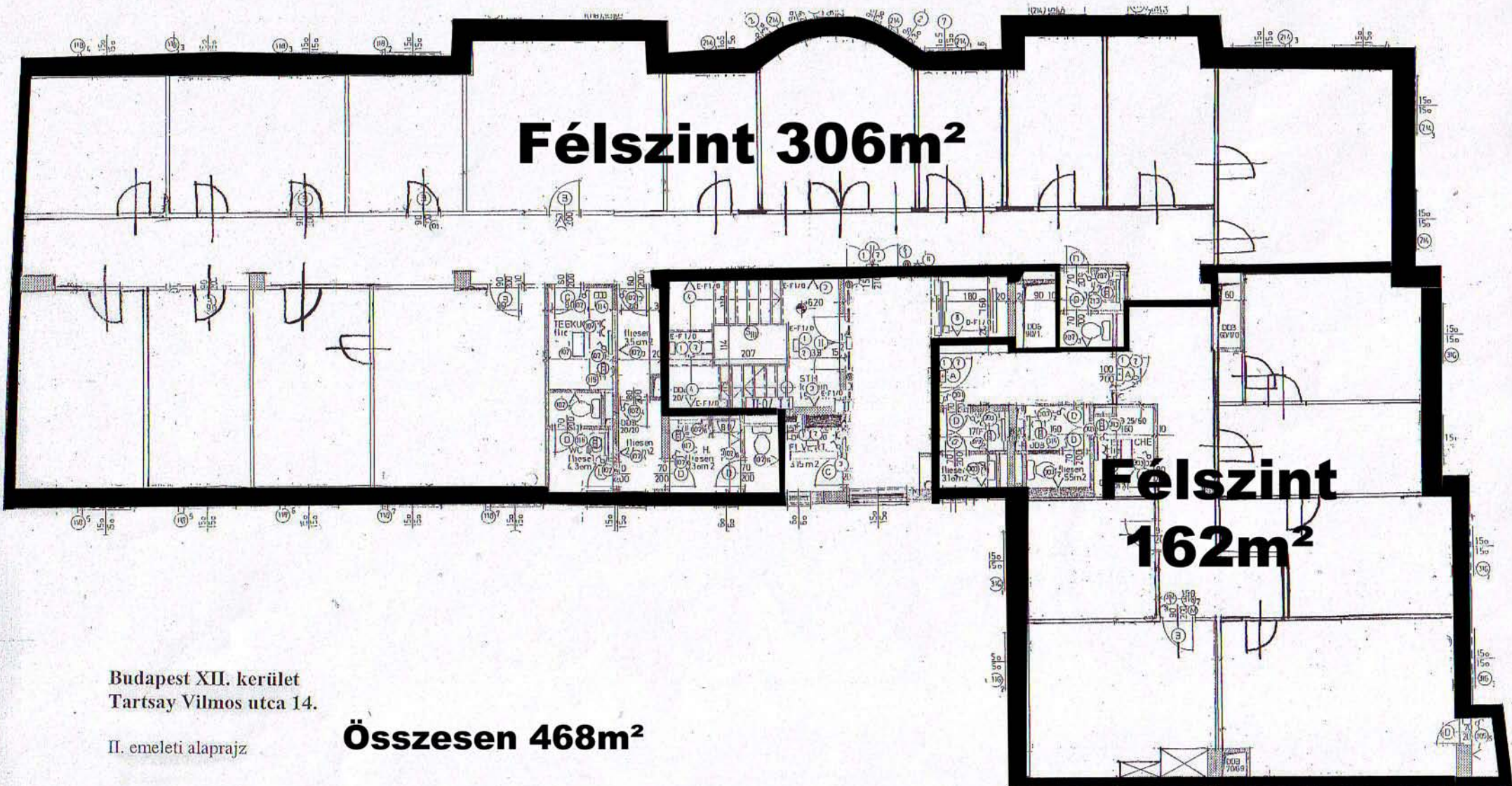
Földszinti alaprajz



Budapest XII. kerület  
Tartsay Vilmos utca 14.

I. emeleti alaprajz

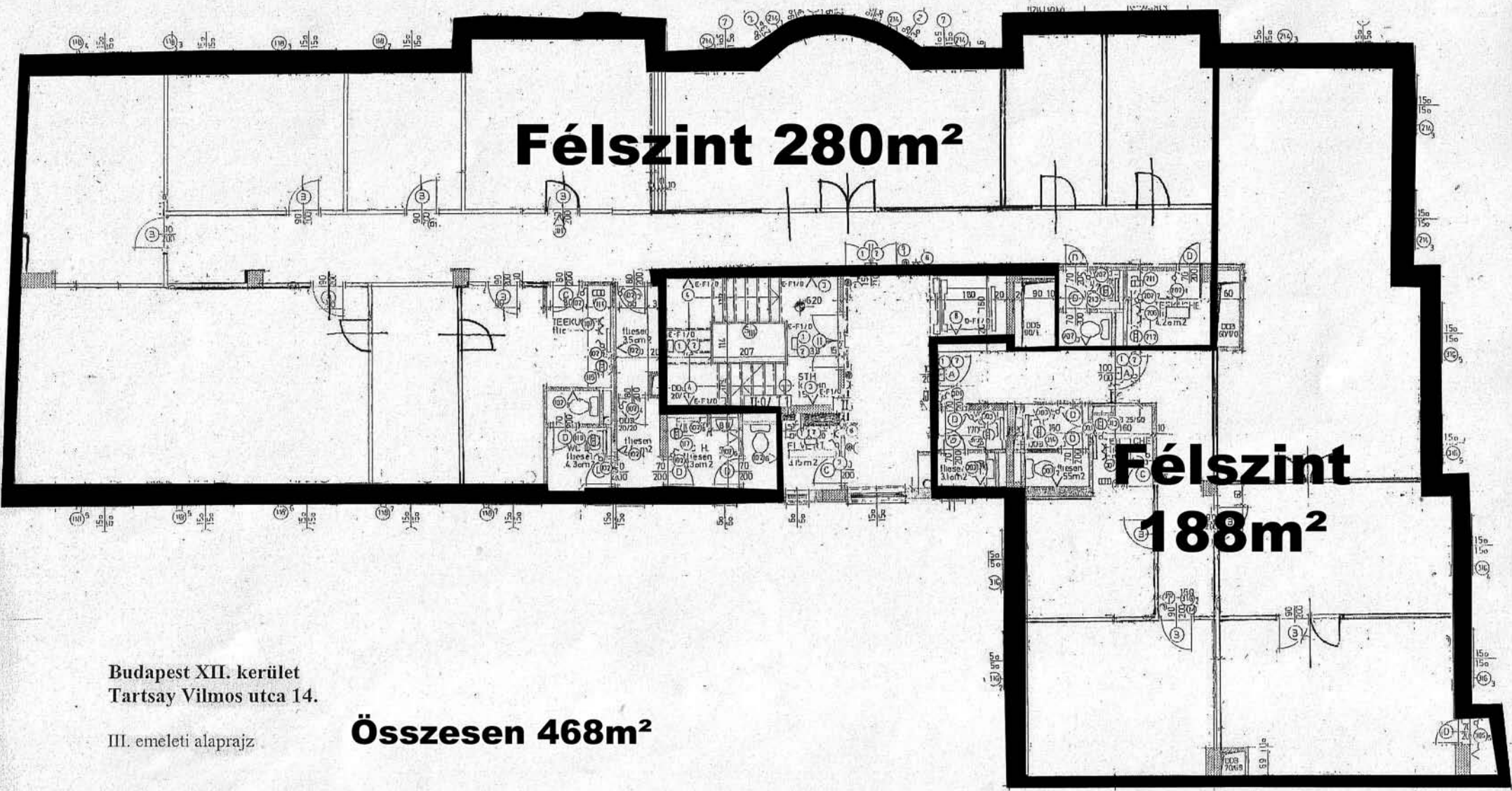
**Összesen: 468m<sup>2</sup>**



Budapest XII. kerület  
Tartsay Vilmos utca 14.

II. emeleti alaprajz

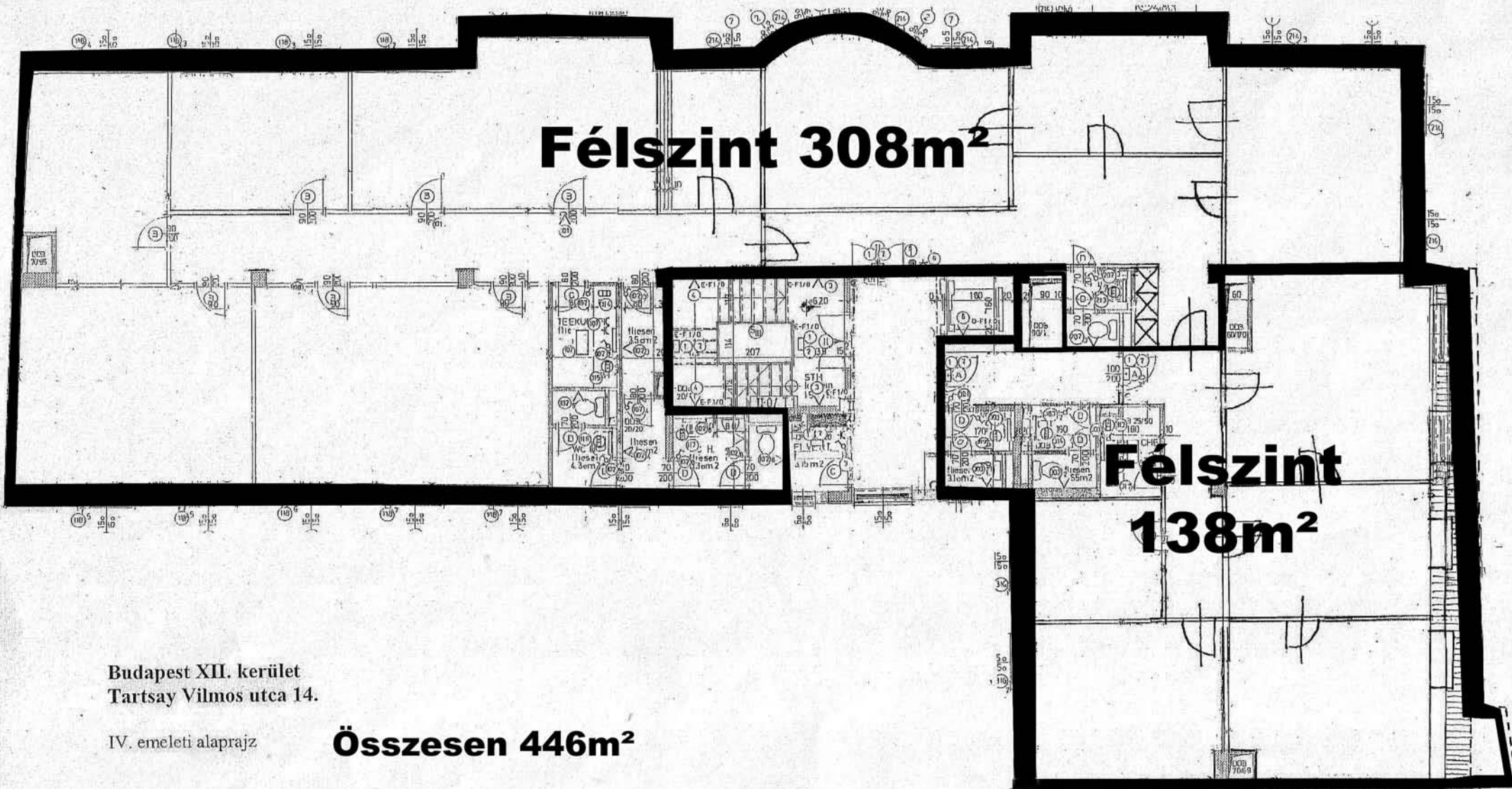
**Összesen 468m<sup>2</sup>**



Budapest XII. kerület  
Tartsay Vilmos utca 14.

III. emeleti alaprajz

**Összesen 468m<sup>2</sup>**



Budapest XII. kerület  
Tartsay Vilmos utca 14.

IV. emeleti alaprajz

**Összesen 446m<sup>2</sup>**



## **Épületfelügyeleti, őrzési és portaszolgálati feladatok szolgáltatási szintje**

### **Rendelkezésre állás: 1 fő folyamatos, 24 órás szolgálat**

**Általános épületfelügyeleti, őrzési és portaszolgálati feladatok a Tartsay Vilmos utca 14. szám alatti, a Bérló (a továbbiakban: KEHI) által bérelt ingatlan vonatkozásában:**

- Az ingatlan nyitása, zárása, az irodaépület őrzése, védele. A tulajdonvédelem érdekében a szükségessé váló vagyonzbiztonsági intézkedések megtétele.
- Az irodaépület kiépített biztonsági és tűzvédelmi rendszerének folyamatos figyelése, a rendszeresített eseménynapló vezetése és telefonon történő értesítési kötelezettség ( Üzemeltetési Osztályvezető, Gondnok)
- Munkanapokon a KEHI takarító személyzete részére a szintenkénti vezérkulcsok kiadása, visszavétele, a nyilvántartó könyv vezetése.
- Az épület folyosói kulcsainak kulcsdobozban történő őrzése, kiadása az arra jogosult munkatársak részére, a lezárt kulcsdobozok visszavétele, valamint az erre rendszeresített kulcsdoboz nyilvántartó könyv vezetése.
- Az ingatlan külső távműködtetésű kapujának (mélygarázs kapu) szükség esetén történő működtetése.
- A KEHI munkatársaihoz érkező vendég érkezése esetén a fogadó személy telefonon történő előzetes értesítése, a fogadókészség ellenőrzése. A vendég a KEHI által bérelt területen csak a fogadó személy - vagy általa megbízott személy - kíséretével közlekedhet.
- A KEHI Tartsay Vilmos u. 13. szám alatti épülete bejárati kulcsdobozának tárolása, őrzése, a kulcsdoboz kiadása az arra jogosult munkatársak részére, a lezárt kulcsdobozok visszavétele, valamint az erre rendszeresített kulcsdoboz nyilvántartó könyv vezetése.

Az épületfelügyeleti, őrzési és portaszolgálati feladatok vonatkozásában a KEHI Fejlesztési és Üzemeltetési Főosztályvezetőjének, az Üzemeltetési Osztályvezetőnek – valamint a helyettesítő személyeknek – ellenőrzési, és a feladatellátás tekintetében utasítási joga van.

### **A takarítási feladatok szolgáltatási szintje**

#### **Napi takarítás ideje: munkanapokon 5 – 7 óra között**

**A Tartsay Vilmos utca 14. szám alatti ingatlan közös területei szokásos napi takarításának szolgáltatási szintje:**

- Földszinti portaterület, liftelőterek takarítása naponta (seprés és felmosás)
- Lift takarítás naponta (porszívózás és az oldalfelületek áttörése, tükörtisztítás)
- Lépcsőház takarítása heti egy alkalommal (seprés és felmosás)
- Garázsszint kapubejáró és épületen belüli közlekedő közötti szakasz takarítása heti egy alkalommal (seprés)
- Dohányzóhelyek tisztántartása (hamutálak kiürítése naponta)

Egyéb szolgáltatások:

Kert tisztántartása, virágládák öntözése szükség szerinti gyakorisággal.

Épület körüli járdaszakasz seprése és gyommentesítése szükség szerinti gyakorisággal.

A garázsszint fél évente történő teljes gépi takarítása.

Időjárás függvényében a külső lépcsőkön és az épület körüli járdaszakaszon munkanapokon 8 óra előtt hóeltakarítás és jégmentesítés, napközben a balesetveszély-mentes állapot fenntartása.