

Helyiség Bérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről,

Haszonélvező bérbeadó neve:	Szakács Józsefné (szül.: Tormási Mária)
Anyja neve:	Lövinger Klára
Születési hely, idő:	Budapest 1937.11.25
Székhely:	1145 Budapest, Gyarmat utca 53/A
Személyi szám:	2-371125-0106
Bankszámlaszám:	11773140-00336853
Adószám:	764708321-1-42

mint **Haszonélvező Bérbeadó**, (továbbiakban Bérbeadó), másrészről

Megbízó neve:	Sleisz Jánosné (szül.: Szakács Erzsébet)
Anyja neve:	Tormási Mária
Születési hely, idő:	Budapest 1960.02.29
Személyi szám:	2-600219-5197
Lakcím:	1145 Budapest, Gyarmat utca 53/A

mint **Tulajdonos**, (továbbiakban Tulajdonos), másrészről

Megbízó neve:	Génlabor Egészségügyi Kft.
Székhely:	1015 Budapest, Ostrom utca 16. fsz. 1.
Cégjegyzékszám:	01-09-906271
Bankszámlaszám:	
Adószám:	14492956-2-41
Képviseli:	Dr. Babai László ügyvezető

mint **Bérlő** (továbbiakban bérlő) között (továbbiakban együttesen: Szerződő felek) az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal

PREAMBULUM

Szerződő felek tényállásként rögzítik, hogy közöttük 2018. december 6. napja dátummal helyiségbérleti szerződés jött létre a **Budapest belterület 31260/201 hrsz.**; 'kivett lakóház, udvar' megnevezésű (természetben a **Budapest XIV. kerület Csömöri út 18.** alatt található) ingatlan (továbbiakban Ingatlan) meghatározott részei vonatkozásában. Bérlő a hivatkozott ingatlanban további helyiségeket kíván bérbe venni, Bérbeadó pedig bérbe kívánja adni Bérlő részére. Ezért szerződő felek közösen úgy döntenek, hogy jelen megállapodásban egységes szerkezetbe foglalják a közöttük érvényben lévő bérleti szerződést és az új bérleményekre vonatkozó bérleti jogviszonyt.

Jelen megállapodás aláírásával a 2018. december 6. napján kötött bérleti szerződés helyébe jelen megállapodás lép.

A SZERZŐDÉS TARTALMA

1. Tulajdonos kijelenti, hogy a **Budapest belterület 31260/201 hrsz.**; 'kivett lakóház, udvar' megnevezésű (természetben a **Budapest XIV. kerület Csömöri út 18.** alatt található) ingatlan (továbbiakban Ingatlan) 1/1 arányú tulajdonosa. Haszonélvező kijelenti, hogy az ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti joggal rendelkezik. Tulajdonos és Haszonélvező együttesen kijelenti, hogy az ingatlanon senkinek nincs olyan joga, mely az ingatlan bérbeadását akadályozná vagy korlátozná.

2. Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig **2020. január 1.** napjától kezdődő hatállyal, a 15. pontban meghatározott időtartalomra bérbe veszi az 1. pontba megjelölt ingatlan
- Földszinten található 1. jelölésű helyiséget,
 - I. emeletén található 3. és 4. jelölésű helyiséget,
 - II. emeletén található 5. és 6. jelölésű helyiséget,
 - III. emeletén található 7. és 8. jelölésű helyiséget,
 - IV. emeletén található 9. jelölésű helyiséget.

A helyiségek bérleti díja összesen 1.300.000,- Ft azaz egymillió háromezrezer forint.

A bérleti díj jelen pillanatban nem ÁFA köteles, de amennyiben jogszabályváltozás folytán a jövőben bármikor ÁFA köteles lesz, úgy a bérleti díj az ÁFA összegével megemelkedik. Bérbeadó úgy rendelkezik, hogy adószámmal rendelkező magánszemély, és így adja bérbe az ingatlant.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a Bérlő a jelen bérleti szerződés alapján két havi kauciót fizet, amelynek összege 2.600.000,- Ft. Mivel azonban a bérlő már 1.680.000,- Ft (azaz egymillió hatszáznyolcvanezer forint) összeget készpénzben, kaució jogcímén megfizetett Bérbeadó részére, így jelen szerződés aláírásakor szintén készpénzben, egy összegben megfizet 920.000,- forintot a Bérbeadó részére. Bérbeadó az összeg átvételét jelen szerződés aláírásával nyugtázza. Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a kaució visszajár a Bérlő részére, ha sem a bérleti díj, sem a 7. pontban meghatározott egyéb költségek tekintetében nincs tartozása, és a helyiségeket a 18. pontban meghatározott módon visszaszolgáltatta Bérbeadó részére. Ettől eltérő esetben Bérbeadó jogosult a kauciót az igazolt követeléseivel összegével csökkenteni. A bérleti díj 2021. évtől minden évben a KSH által hivatalosan a megelőző évre vonatkozóan közzétett inflációval módosul, amely módosult összeg első alkalommal a KSH általi közzétételt követő első esedékes bérleti díj megfizetésekor fizetendő.
4. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a helyiséget egészségügyi tevékenység folytatására veszi bérbe, mely tevékenység folytatásához rendelkezik minden szükséges engedéllyel. Bérlő jogosult Bérbeadó tájékoztatása mellett a helyiséget albérletbe adni.
5. Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérlő az egészségügyi tevékenységgel foglalkozó cégének székhelyét bejegyezhesse a tárgyi ingatlan címére.
6. Bérlő a bérleti díjat előre esedékesen a tárgyhó 10. napjáig köteles bérbeadó részére számla ellenében átutalással megfizetni. Fizetési késedelem esetén Bérbeadó jogosult a mindenkor hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot kérni.
7. A bérleti díjon felüli rezsi költségek viselése. Arra való tekintettel, hogy Bérlő az 1. és 2. pontban körülírt ingatlan 9 helyiségéből a 2. helyiség kivétel az összes helyiséget, a lépcsőházat és liftet, a belső udvart kizárólagosan használ, azért az ingatlan összes rezsiköltsége tekintetében Bérlő közvetlenül köt szerződést az egyes szolgáltatókkal és azokat a saját nevében viseli és fizeti. Ezek a rezsiköltségek az alábbiak:
- Víz és csatorna szolgáltatás,
 - Gázszolgáltatás (Fűtés és vízmelegítés)
 - Lift üzemeltetés és időszakos ellenőrzés
 - Közös terek, valamint lift elektromos áram fogyasztása
 - Portaszolgálat
 - Közös helyiségek takarítása (lépcsőház, udvar, bajárat, utca)
 - Szennyfogó szőnyeg cseréje a lépcsőházban
 - Kéményseprés

- Csatornatisztítás, úttisztítás, hóeltakarítás
- Rovarirtás
- Az épület világítása, fűtése
- Szemétszállítás
- Helyiségek elektromos áram fogyasztása
- Internet és telefon
- A helyiségekben található légkondicionáló berendezések rendszeres karbantartása, meghibásodás miatti cseréje.
- A közös berendezések fenntartásának költségei, pl. villamos berendezések, gyengeáramú berendezések stb.

Az ingatlant terhelő adók viselése bérbeadó kötelessége.

8. A 7. pontban felsorolt rezsiköltségek tekintetében Bérő jogosult az ingatlan 2. helyiségét bérő mindenkor bérővel megállapodást kötni és az üzemeltetési költségek rá eső részét ráterhelni. Bérbeadó vállalja, hogy a 2. helyiség bérőjét tájékoztatja az üzemeltetési költségek fizetési módjában történő változásról legkésőbb 2020. január 15. napjáig.

9. A Bérbeadó az Ingatlant elemi kár ellen biztosítja. A Bérő feladata, hogy a Bérlemény betörés elleni, valamint tűz és egyéb, a Bérlemény használatával kapcsolatos biztosításokat a Bérlemény átvételét követően megkösse, mivel a Bérbeadó – a Bérbeadó felróható magatartása miatt okozott károk kivételével - nem vállal felelősséget a Bérleményben elhelyezett tárgyakért.

10. Bérbeadó kötelezettségei:

- Köteles a bérleményt a jelen bérleti szerződés hatálya alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani, és folyamatosan biztosítani bérő részére a bérlemény zavartalan használatát.
- Köteles biztosítani a bérleményben található központi berendezések, valamint a vízvezeték és fűtési berendezések állandó üzemképességéről.
- Köteles az épületre megfelelő vagyonbiztosítást kötni és azt a bérleti idő alatt fenntartani.

11. A Bérő kötelességei:

- A 7. pontban rögzített rezsiköltségek tekintetében az illetékes szolgáltatókkal a saját nevében szerződést kötni és a rezsiköltségeket megfizetni.
- Minden olyan hiba és hiányosság javítása, amely a bérlemény falán, plafonján, padlóján, elektromos-, víz-, gáz, csatorna és fűtés rendszerében, a légkondicionáló berendezésében a bérő használatából adódóan erednek.
- a szerződés mellékletében felsorolt és a részére átadott mindazon berendezések kicserélésére és megjavítására, amelyek meghibásodása vagy kára a bérő használata során keletkezett.
- köteles helyreállítani a bérleményben és az ahhoz tartozó berendezésekben, saját felróható magatartásával okozott károkat, meghibásodásokat. A helyreállítási kötelezettség elmulasztása esetén bérő a polgári jog általános szabályai szerint teljes kártérítési felelősséggel tartozik helytállni.

12. A Bérlemény használata

- A Bérelő jogosult térítésmentesen cégtábláját, cégnevét, illetőleg logóját a hatósági előírások betartásával, a Bérbeadó által biztosított helyen, de legalább az Ingatlan bejáratánál, továbbá a Bérlemény bejáratánál egységesített és előírt formában elhelyezni.
 - A bérleti jogviszony megszűnte után a Bérelő köteles az általa felszerelt mindennemű táblát saját költségén eltávolítani. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérelő köteles az általa használt helyiségeket tisztasági festés elvégeztetését követően átadni.
 - A bérleti szerződés megszűnésekor bérbeadó nyilatkozik arról, hogy a bérleményben a bérelő költségén történő eredeti állapot visszaállítására igényt tart-e.
 - A Bérlemény feletti rendelkezési jog (haszonélvezeti jog, tulajdonjog) megszűnése, illetve megváltozása nem eredményezi a jelen szerződés megszűnését. A jelen szerződés az új rendelkezésre jogosult részére is kötelező érvényű.
 - A Bérbeadó szavatolja a jelen szerződés időtartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát, amennyiben az nem a Bérelőnek felróható magatartás következtében hiúsult meg. A Bérelő felelős a Bérleményben a Bérelő, a Bérelő alkalmazottai, látogatói, ügyfelei, vagy szállítói által okozott mindenfajta kárért.
 - Bérelő nem jogosult a Bérbeadóval szemben kárigénnyel fellépni a gáz, a világítás, a csatorna, az elektromos áram, a vízellátás, a fűtés, a hírközlés, légkondicionálás vagy más rendszerek és szolgáltatások időleges meghibásodása, vagy megszakítása miatt. Vonatkozik ez a fentiek elhárítása érdekében közreműködő személyek tevékenységére is. A Bérbeadó nem felel a Bérelő tulajdonában lévő vagy bármely harmadik fél által a Bérleménybe szállított berendezési tárgyak vagy áruk károsodásáért, tönkretételéért vagy megsemmisüléséért, ha az ilyen károsodás, tönkretétel vagy megsemmisülés a Bérbeadónak nem felróható vis major (háború, természeti csapások, stb.), lopáskár, tűzkár, vízkár, nedvesség okozta kár vagy hasonló esemény következménye.
 - A Bérleményben vagy a külső falakon történő változtatások csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhetők el, a Bérelő saját költségén. A bérleti jogviszony lejártá után a Bérbeadó írásban nyilatkozik, hogy a Bérleményben a Bérelő költségén az eredeti állapot visszaállítására igényt tart-e.
 - A belső falak festéséhez, díszítéséhez a Bérbeadó hozzájárulása nem szükséges.
 - A Bérelő a Bérleményt a Bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása nélkül sem díjazás ellenében sem ingyenesen nem bocsáthatja részben vagy egészben harmadik személy rendelkezésére és a Bérelő, vagy tulajdonosai érdekeltségi körébe tartozó gazdasági társaságok részére történő átruházás esetét kivéve nem jogosult a jelen szerződésből eredő jogai harmadik félre történő átruházására. E rendelkezés nem jelenti azt, hogy a Bérelő ne lenne jogosult Bérbeadó tájékoztatása mellett a helyiséget albérletbe adni.
 - Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a helyiséget egészségügyi tevékenység folytatására veszi bérbe, mely tevékenység folytatásához rendelkezik minden szükséges engedéllyel.
 - A Bérbeadó vagy általa megbízott harmadik személy a Bérleményt előzetes időpont egyeztetésével felkeresheti és megtekintheti.
 - A Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban megőrzi, a Bérleményt és a bérelt berendezési tárgyakat rendeltetésszerűen, kíméletesen és gondosan kezeli és a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérbeadónak kifestett tiszta, kitakarított állapotban adja át.
13. Bérbeadó jogosult a bérlemény állagát rendszeresen ellenőrizni és az esetlegesen szükségessé váló állagmegóvási munkákat elvégezni. Bérelő fenntartja magának azt a jogot, hogy a bérleti jogviszony hatályban léte alatt felmerülő karbantartási munkák tervét megtekinthesse, ugyanígy bérelő köteles az

őt terhelő karbantartási munkálatok elvégzését megelőzően bérbeadót a tervezett munkálatokról tájékoztatni és azokat csak a bérbeadó jóváhagyása alapján jogosult megkezdeni.

14. Bérbeadó bérlőnek a bérleményben elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyaiért semminemű felelősséget nem vállal.
15. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt, valamint annak berendezéseit, felszereléseit rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal, harmadik személyek jogainak és érdekeinek sérelme nélkül használja.
16. A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy előzetes értesítés alapján biztosítja bérbeadó, illetve megbízottja számára a bérlemény megtekintését, műszaki állapotának megvizsgálását, azonban bérbeadó ezzel a bérlőt nem akadályozhatja a bérlemény zavartalan használatában.
17. A bérlő nem jogosult az ingatlanban önállóan semmilyen jellegű átalakításra, a helyiségek állagán változtatást nem végezhet. Abban az esetben, ha Bérlő részéről a bérlemény használatával összefüggésben ilyen igény keletkezik, ezt kizárólag a bérbeadó engedélye alapján jogosult elvégeztetni.
 - A megállapodás hiányában vagy annak ellenére elvégzett beavatkozásból eredő mindennemű kártérítési és vagyoni felelősség a bérlőt terheli. A bérlő az ingatlanba a saját költségére kizárólag olyan beruházást végezhet, amihez a bérbeadó előzetesen hozzájárult, és ami az ő használatának célját szolgálja. A bérlő tudomásul veszi, hogy a mennyiben a bérlet tartama alatt a bérbeadó olyan beruházásra ad engedélyt, amely esetleg hatósági engedélyre szorul, erre külön is fel kell hívnia a bérbeadó figyelmét és a hatósági engedélyt minden esetben be kell szereznie.
 - Abban az esetben, amennyiben bérlő a bérlet időtartama alatt az ingatlanba bármilyen beruházást, vagy átalakítást végez, - ezekkel kapcsolatban a bérlet megszűnéskor semmilyen megtérítési igénnyel, a bérbeadóval szemben nem léphet fel. Amennyiben a bérbeadó valamely átalakításhoz úgy járul hozzá írásban, hogy azt a bérlő a bérlet megszűnéskor meg kell, hogy szüntesse, úgy kizárólag ez esetben jogosult a bérlő a beruházás megszüntetésére, - és ez esetben köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

18. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ALAPÍTÁSA

- A Preambulumban hivatkozott 2018. december 6. napján létrejött bérleti szerződés aláírásával Tulajdonos a Bérlő és jogutódjai javára ellenérték fizetése nélkül 2028. december 31. napjáig elővásárlási jogot alapítottak az Ingatlanon. Az elővásárlási jog alapítását Felek jelen megállapodás aláírásával az eredeti tartalommal fenntartják.
 - .i. Tulajdonos az Ingatlan tekintetében az Elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez Bérlő javára jelen Elővásárlási jogot alapító Bérleti szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul.
 - .ii. Bérlő kijelenti, hogy tudomással bír arról a körülményről, hogy a jelen Bérleti szerződéssel alapított elővásárlási jogot a jogszabályon alapuló elővásárlási jog megelőzi, amely azonban Felek kifejezett megállapodása értelmében nem mentesíti Tulajdonost a Bérlő felé fennálló, a vételi ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettsége alól, amely közlési kötelezettségét Tulajdonosnak a jogszabályon alapuló elővásárlási jog jogosultjainak elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívásával egyidejűleg kell teljesítenie.
 - .iii. Felek rögzítik, hogy amennyiben Tulajdonos az Ingatlant el kívánja adni, a kapott ajánlatot köteles Bérlővel teljes körűen közölni. Felek megállapodása értelmében a közlésre úgy kerül sor, hogy Tulajdonos a kapott és általa elfogadott vételi ajánlatot Bérlő részére ajánlott, „tértivevényes” postai küldemény útján megküldi, azzal, hogy a vételi ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül Bérlő az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában nyilatkozzon és annak esetleges gyakorlása esetén tegyen elfogadó nyilatkozatot, felhívva Bérlőt arra is, hogy amennyiben a vételi

ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül nem nyilatkozna vagy a kézhezvételtől számított 45 napon belül az elfogadó nyilatkozatot nem küldené Tulajdonos részére vissza, úgy, hogy a Tulajdonos fenti címére megérkezzék, azt úgy kell tekinteni, hogy Bérő elővásárlási jogával nem kíván élni.

19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést **10+10 (tíz+tíz) év határozott időtartamra kötik**. Amennyiben az első tíz (tíz) év határozott idő letelte előtt 90 nappal (2028. szeptember 30. dátummal) Bérő nem áll el a szerződés meghosszabbításától, úgy a szerződés további 10 (tíz) év időtartammal hatályban marad.
20. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés alapján a Bérő mindenkor jogutódja ipso iure jogosulttá válik.
21. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés csak közös megegyezéssel vagy valamelyik fél részéről történő rendkívüli – azonnali hatályú - felmondással szüntethető meg.
22. Bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani a jelen bérleti szerződést, ha a másik fél a jelen szerződésből eredő vagy jogszabály által előírt lényeges kötelezettségét megszegi. A bérő részére ilyen kötelezettség szegésnek kell tekinteni a bérleti díj és az esedékes rezsiköltségek megfizetésének 60 napon túli elmulasztását, a bérlemény állagának megrongálását, a bérlemény nem rendeltetésszerű használatát és a bérlemény állagában a bérbeadó hozzájárulása nélkül végrehajtott változtatásokat, vagy az ingatlanban lévő egyéb bérők zaklatását, törvényes jogaik gyakorlásában történő akadályozásukat.
23. A bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig bérő a bérleményt köteles ingóságaitól kiürítve bérbeadó birtokba visszabocsátani. Amennyiben bérő e kötelezettségével késedelembe esik, úgy a késedelembe eséstől kezdődően a bérleti díj 100 %-ának megfelelő mértékű használati díjat és további 50 % kötbért köteles fizetni.
24. Bérő kijelenti, hogy a bérleményt és azok berendezési, felszerelési tárgyait ismeri, azt leltár alapján az általa megismert műszaki állapotban veszi birtokba. Felek rögzítik, hogy az átadás átvételről jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláírásával hitelesít.
25. Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megszűnését követően a bérleményt az átvétel időpontjának megfelelő műszaki állapotban – a természetes elhasználódás figyelembevételével – köteles bérbeadó birtokába visszabocsátani.
26. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk-nak a bérletre vonatkozó, valamint a helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő felek a jelen okiratot elolvasták, annak tartalmát megismerték közös értelmezték, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Budapest, 2019. december 16. **GÉNLABOR Kft. ④**
1015 Budapest,
Ostrom u. 16. fsz. 1.
Adószám: 14492956-2-41

Bérő – Génlabor Kft. képviselője
Dr. Babai László ügyvezető

Bérbeadó – Szakács Józsefné

Tulajdonos – Sleisz Jánosné

Sleisz Jánosné gondnoka – Szakács Józsefné

1. számú melléklet: Az ingatlanban tervezett átalakítások

Felek rögzítik, hogy Bérló az ingatlanban átalakításokat kíván végezni az alábbiak szerint:

1. A 3. emeleten található 7. helyiség utca felőli oldalon elhelyezkedő nagy helyiségét egy gipszkarton válaszfal segítségével 2 részre kívánja osztani és ezzel 2 kisebb helyiséget kíván kialakítani.
2. A 3. emeleten található 7. és 8. számú helyiségek minden helyiségében a vonatkozó ÁNTSZ előírásoknak megfelelően kézmosót kíván kiépíteni.
3. A 3. 5. 7. számú helyiségekben, a helyiségek kettéosztása miatt, a klimatizálással nem rendelkező helyiségekben klímát kíván kiépíteni.
4. A földszinten az 1. helyiséget és a jelenlegi folyosót egybe kívánja nyitni a válaszfalak szakszerű eltávolításával és az egybe nyitott térben portás/recepció munkahelyet, valamint ügyfél fogadóteret kíván kiépíteni statikus szakvéleménye alapján.
5. A 4. és 8. helyiségekben recepció fogadóteret kíván kialakítani és ehhez gipszkartonból funkcionális és dekorációs elemeket építeni.

Bérbeadó jogosult az átalakítási munkákat közvetlenül vagy szakértő képviselője útján bármikor ellenőrizni. Bérló köteles az átalakítási munkákra vonatkozó minden információt Bérló vagy szakértő képviselője részére átadni, a szakértő képviselővel együttműködni.

Bérbeadó jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul a felsorolt átalakítási munkák elvégzéséhez.

Budapest, 2019. december 16.

GÉNLABOR Kft. ④
1015 Budapest,
Óstrom u. 16. fsz. 1.
Adószám: 14492956-2-41
.....
Bérló – Génlabor Kft. képviseletében
Dr. Babai László ügyvezető

Szakács Józsefné
1145. Budapest,
Gyarmat u. 5/a.
Adószám: 14490831-1-42
.....
Bérbeadó – Szakács Józsefné

Sleisz Jánosné
.....
Tulajdonos – Sleisz Jánosné

Sleisz Jánosné
.....
Sleisz Jánosné gondnoka – Szakács Józsefné