

Helység 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

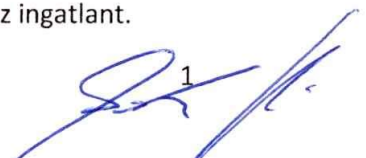
mint **Tulajdonos**, (továbbiakban Tulajdonos), másrészről

Megbízó neve:	Génlabor Egészségügyi Kft.
Székhely:	1147 Budapest, Csömöri út 18.
Cégjegyzékszám:	01-09-906271
Bankszámlaszám:	
Adószám:	14492956-2-42
Képviseli:	Dr. Szobonya Tünde ügyvezető és Dr. Babai László ügyvezetők együttesen

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

- 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.
- Bérbeadó bérbe adja, bérlő pedig **2019. január 1.**-jétől kezdődő hatállyal, a 15. pontban meghatározott időtartalomra bérbe veszi az 1. pontba megjelölt ingatlan
 - I. emeletén található 3. és 4. jelölésű helyiséget 280.000.-Ft** (azaz kettőszáznyolcvanezer forint) havi bérleti díj fejében,
 - II. emeletén található 5. és 6. jelölésű helyiséget 280.000.-Ft** (azaz kettőszáznyolcvanezer forint) havi bérleti díj fejében,
 - IV. emeletén található 9. jelölésű helyiséget 280.000.-Ft** (azaz kettőszáznyolcvanezer forint) havi bérleti díj fejében.

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 Bérő a jelen bérleti szerződés alapján két havi kauciót fizet, amelynek összege 1.680.000 Ft. Mivel azonban a bérő már 750.000,- Ft (azaz hétszázötvenezer forint) összeget készpénzben, kaució jogcímén megfizetett Bérbeadó részére, így jelen szerződés aláírásakor szintén készpénzben, egy összegben megfizet 930.000,- Ft.-ot a Bérbeadó részére. Bérbeadó az összeg átvételét jelen szerződés aláírásával nyugtázza. Jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a kaució visszajár a Bérő 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 2020-tól 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. Bérő jogosult Bérbeadó tájékoztatása mellett a helyiséget albérletbe adni.
5. Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérő az egészségügyi tevékenységgel foglalkozó cégének székhelyét bejegyezhesse a tárgyi ingatlan címére.
6. Bérő a bérleti díjat előre esedékesen a tárgyhó 10. napjáig köteles bérbeadó részére számla ellenében megfizetni. Fizetési késedelem esetén Bérbeadó jogosult a mindenkor hatályos jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot kérni.
7. A bérleti díjon felüli rezsi költségek:
 - Felek megállapodnak abban, hogy a telefon, az Internet, a személyszállítás, a villany szolgáltatására a bérő köt szerződést a szolgáltatókkal, és saját nevében fizeti a díjakat.
 - Az egyéb rezsi-költségek tekintetében felek megállapodnak, hogy azokat a bérlemény vagyonkezelésével a bérbeadó által kizárólagosan megbízott **Star Exclusive Kft.** (Székhely: 1145 Budapest, Gyarmat u. 53/A.; adószám: 12613939-2-42) által kiállított számla ellenében Bérő köteles Bérbeadó részére megfizetni minden hónap 10. napjáig megfizetni. Ezen költségtételeket részletesen jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza.
 - A helyiségekben található légkondicionáló berendezések rendszeres karbantartása is a bérő feladata és költsége.
 - Az ingatlant terhelő adók viselése bérbeadó kötelessége.

A Bérő a bérleti díjon felül közös költségként és üzemeltetési díjként havonta a három emeletre ÁFA-val együtt 450.000,- Ft.-ot köteles átutalással a STAR EXCLUSIVE Kft. részre megfizetni.

Az üzemeltetési díj az alábbi költségeket tartalmazza:

- a/ az ingatlan illetve a Bérlemény, gáz- és vízellátása;
- b/ a kéményseprési rendtartás alapján rendszeresen elvégzendő kéményseprés, a csatornatisztítás, a kártevőirtás, csatorna, úttisztítás, hó eltakarítás;
- c/ az Irodaház általánosan bejárható részeinek megfelelő világítása, fűtése;
- d/ a házgondnokság, őrzés, folyamatos portaszolgálat, menedzsment, házfenntartó hálózat és az ezek által megfelelő elvégzendő szolgáltatások költségei;
- e/ közös berendezések fenntartásának költségei, mint pl. a felvonók, szellőzés, villamos berendezések, gyengeáramú berendezések, üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő költségek, a közösen használt területek takarítása.

A Bérő tudomásul veszi, hogy az Üzemeltetőnek jogában áll az üzemeltetési költséget az üzemeltetési költségek szempontjából releváns szolgáltatók árváltoztatása miatt évente felülvizsgálni és ez alapján

az üzemeltetési díjat felemelni. Ezen változások miatt nem szükséges a jelen szerződés módosítása, amennyiben az árváltozás mértéke nem haladja meg az érintett szolgáltató által alkalmazott árváltoztatás mértékét. Az üzemeltetési költségek megnövelése az írásbeli értesítést követő hónaptól esedékes.

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.

A Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Bérlemény takarítása és a telefon-, internetdíjak, a légkondicionáló berendezések karbantartása nem tartoznak az üzemeltetési és mellékköltségek közé és ezeket Bérő közvetlenül viseli.

Az üzemeltetési költség számítása a Bérő által bérelt irodaterület nagysága alapján történik, így amennyiben a Bérő bizonyos közös berendezéseket nem használ, nem mentesül a költségek részarányos fizetése alól.

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.

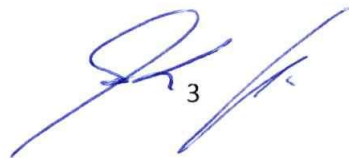
8. A Bérő köteleességei:

- 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.

A Bérlemény használata

A Bérő 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 Bérő köteles az általa felszerelt mindennemű táblát saját költségén eltávolítani. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérő köteles az általa használt helyiségeket tisztasági festés elvégzését követően átadni.



3

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 és az Üzemeltető szavatolja a jelen szerződés tartama alatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságát, amennyiben az nem a Bérlőnek felróható magatartás következtében hiúsult meg. A Bérlő felelős a Bérleményben a Bérlő, a Bérlő alkalmazottai, látogatói, ügyfelei, vagy szállítói által okozott mindenfajta kárért.

A Bérbeadó nem felel a Bérlő 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 Bérlő saját költségén. A bérleti jogviszony lejártá után a Bérbeadó írásban nyilatkozik, hogy a Bérleményben a Bérlő költségén az eredeti állapot visszaállítására igényt tart-e.

A belső falak festéséhez, díszítéséhez a Bérbeadó hozzájárulása nem szükséges.

A Bérlő a Bérleményt a Bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása nélkül sem díjazás ellenében sem ingyenesen nem bocsáthatja részben vagy egészben harmadik személy rendelkezésére és a Bérlő, 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 Bérlő 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 Bérlő 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.

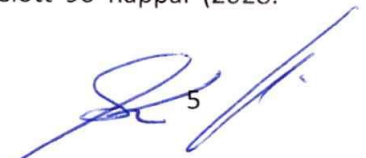
9. Bérbeadó jogosult a bérlemény állagát rendszeresen ellenőrizni és az esetlegesen szükségessé váló állagmegóvási munkálatokat elvégezni. Bérlő fenntartja magának azt a jogot, hogy a bérleti jogviszony hatályban léte alatt felmerülő karbantartási munkák tervét megtekinthesse, ugyanígy bérlő köteles az őt terhelő karbantartási munkálatok elvégzését megelőzően bérbeadót a tervezett munkálatokról tájékoztatni és azokat csak a bérbeadó jóváhagyása alapján jogosult megkezdeni.
10. Bérbeadó bérlőnek a bérleményben elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyaiért semminemű felelősséget nem vállal.



11. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt, valamint annak berendezéseit, felszereléseit rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal, harmadik személyek jogainak és érdekeinek sérelme nélkül használja.
12. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy előzetes értesítés alapján biztosítja bérbeadó, illetve megbízottja számára a bérlemény megtekintését, műszaki állapotának megvizsgálását, azonban bérbeadó ezzel a bérelőt nem akadályozhatja a bérlemény zavartalan használatában.
13. A bérelő nem jogosult az ingatlanban önállóan semmilyen jellegű átalakításra, a helyiségek állagán változtatást nem végezhet. Abban az esetben, ha Bérelő 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 bérelőt terheli. A bérelő az ingatlanba a saját költségére kizárólag olyan beruházást végezhet, amihez a bérbeadó előzetesen hozzájárult, és ami az ő használatának célját szolgálja. A bérelő 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 bérelő a bérlet időtartama alatt az ingatlanba bármilyen beruházást, vagy átalakítást végez, - ezekkel kapcsolatban a bérlet megszűnésekor semmilyen megtérítési igénnyel, a bérbeadóval szemben nem léphet fel. Amennyiben a bérbeadó valamely átalakításhoz úgy járul hozzá írásban, hogy azt a bérelő a bérlet megszűnésekor meg kell, hogy szüntesse, úgy kizárólag ez esetben jogosult a bérelő a beruházás megszüntetésére, - és ez esetben köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

14. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG ALAPÍTÁSA

- Jelen bérleti szerződés aláírásával Tulajdonos a Bérelő és jogutódjai javára ellenérték fizetése nélkül 2028. december 31. napjáig elővásárlási jogot alapít az Ingatlanon.
 - Tulajdonos az Ingatlan tekintetében az Elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez Bérelő javára jelen Elővásárlási jogot alapító Bérleti szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul.
 - Bérelő 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 Bérelő 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.
 - Felek rögzítik, hogy amennyiben Tulajdonos az Ingatlant el kívánja adni, a kapott ajánlatot köteles Bérelővel teljes körűen közölni. Felek megállapodása értelmében a közlésre úgy kerül sor, hogy Tulajdonos a kapott és általa elfogadott vételi ajánlatot Bérelő részére ajánlott, „tértivevényes” postai küldemény útján megküldi, azzal, hogy a vételi ajánlat kézhezvételét követő 45 napon belül Bérelő az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában nyilatkozzon és annak esetleges gyakorlása esetén tegyen elfogadó nyilatkozatot, felhívva Bérelőt 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 Bérelő elővásárlási jogával nem kíván élni.
15. 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.

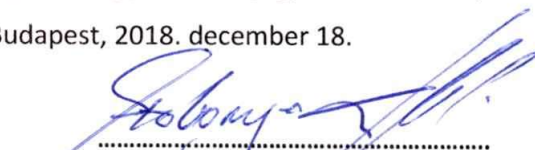


szeptember 30. dátummal) Bérő nem áll el a szerződés meghosszabbításától, úgy a szerződés további 10 (tíz) év időtartammal hatályban marad.

16. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés alapján a Bérő mindenkor jogutódja ipso iure jogosulttá válik.
17. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés csak közös megegyezéssel vagy valamelyik fél részéről történő rendkívüli – azonnali hatályú - felmondással szüntethető meg.
18. 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 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.
19. 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.
20. 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.
Bérő tudomásul veszi, hogy jelen szerződés megszűnését követően a bérleményt az átvétel időpontjának megfelelő műszaki állapotban – a természetes elhasználódás figyelembevételével – köteles bérbeadó birtokába visszabocsátani.
21. 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, és mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett helybenhagyólag aláírták.

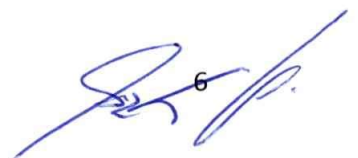
Budapest, 2018. december 18.


Bérő – Génlabor Kft. képviselője
Szobonya Tünde ügyvezető és
Dr. Babai László ügyvezető

.....
Bérbeadó – Szakács Józsefné

.....
Tulajdonos – Sleisz Jánosné

Ellenjegyzem, Budapest, 2018. december 18.


6

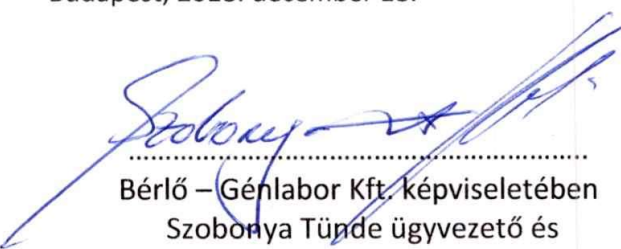
1. számú melléklet: a Bérlet terhelő rezsiköltségek tételes felsorolása

(emeletenként/Ft/hó)

víz-csatorna	7.800.-
gáz-/fűtés-vízmelegítő	12.800.-
lift üzemelés	4.000.-
közös Elmű	17.570.- /világítás, lift, garázskapuk, bejárat
portaszolgálat	80.000.-
közös takarítás	20.000.- udvar, bejárat, utcasöpítés
szőnyeg	3.000.-
lift ellenőrzés	4.830,-
összesen emeletenként	150.000.- Ft.

Bérlet tudomással bír arról, hogy 2019. januártól a költségek változhatnak, mert a negyedik emeleten eddig nem volt fűtés, nem volt víz és csatornahasználat, és a lift sem üzemelt a eddig az emeletig.

Budapest, 2018. december 18.


Bérlet – Génlabor Kft. képviselőjében
Szobonya Tünde ügyvezető és
Dr. Babai László ügyvezető

.....
Bérbeadó – Szakács Józsefné

.....
Tulajdonos – Sleisz Jánosné



