

BÉRLETI SZERZŐDÉS ÉS HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

PM Ostrom 16 Lift Kft. (székhely: 1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.; cg.: 01-09-348752; adószáma: 27089231-2-41; statisztikai számjel: 27089231-8110-113-01.; képviseli: Dr. Babai László István ügyvezető), mint bérlo, illetve használatba adó – a továbbiakban: **Bérlo, vagy Használatba adó** –

másrészről

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház (a továbbiakban: Társasház; cím: 1015 Budapest, Ostrom u. 16.; képviseli: Ferox Bt. /székhely: 1093 Budapest, Lónyay utca 3. fszt. 3 cg.: 01-06-015319; adószáma: 28117827-2-43; statisztikai számjele: 28117827-6832-117-01.; képviseli: Breuer András Gábor ügyvezető), mint bérbeadó, illetve használó, a továbbiakban: **Bérbeadó, vagy Használatba vevő vagy Társasház**; a továbbiakban Bérbeadó és a Bérlo együttesen: **Felek** –

között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

1. Preambulum

- 1.1. A 1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház 2012. november 8. napján megtartott közgyűlésén a 2./2012.11.08. és a 3./ 2012.11.08. számokon meghozott közgyűlési határozataival elrendelte az Alapító Okirat módosítását a közös tulajdonba tartozó - az alapító okiratban XVI. pont alatt jelölt - padlástér elidegenítése érdekében, egyben döntött a padlástér elidegenítéséről Dr. Babai László István (illetve az általa kijelölt személyek) részére. A felek a határozatban rögzítették, hogy az elidegenítés ellenértékeként a vevőnek lift beépítéséről is gondoskodnia kell.
- 1.2. Tekintettel arra, hogy a padlástér ellenértéket képező lift megépítésre került, azonban az Alapító Okirat módosításra és az padlástér elidegenítésére a nem került sor, a Felek a tulajdonjog földhivatali átvezetéséig a jelen szerződés alapján kívánják rendezni a lift jogi helyzetét, üzemeltetését és használatát.
- 1.3. Felek rögzítik, hogy a XVI. pont alatt jelölt padlástér ingatlan-nyilvántartásban földhivatali külön lapon jegyzett egyéb önálló ingatlanként történő létrejöttéig és a létrejött egyéb önálló ingatlan tulajdoni lapján Dr. Babai László István (illetve az általa kijelölt személyek) tulajdonosként történő rögzítéséig a lift az PM Ostrom 16 Lift Kft. tulajdonában marad.
- 1.4. Bérbeadó - az adásvételi szerződés teljesedése érdekében - Bérbe kívánja adni, Bérlo - az adásvételi szerződés teljesedése céljából - bérbe kívánja venni a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező alaprajzokon jelölt (6 m2 alapterületű pincerész és 6 m2 alapterületű földszinti) ingatlanrészt (a továbbiakban: Bérlemény vagy Ingatlan).
- 1.5. Az 1.4. pontban rögzített ingatlanrészen megépítésre került liftet az azt megépítő PM Ostrom 16 Lift Kft., a lift társasházi közös tulajdonba kerülését megelőzően a Társasház használatába kívánja adni, a Társasház pedig a lifet használatba kívánja venni.
- 1.6. A fentiek szerinti bérbeadást és használatba vételt a Társasház a 2021.08/06. sz. határozatával hagyta jóvá.

2. A szerződés tárgya, Felek jogai és kötelezettségei

- 2.1. Jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó bérbe adja, a Bérlo pedig határozatlan időre bérbe veszi az 1.4. pontban meghatározott Ingatlanrészt, melyért Bérlo köteles bérleti díjat fizetni.
- 2.2. Jelen szerződés aláírásával a Felek megállapodnak, hogy használatba adó használatba adja, a Használatba vevő pedig határozatlan időre használatba veszi az 1.5. pontban meghatározott liftet, melyért Használatba vevő köteles használati díjat fizetni.
- 2.3. Felek rögzítik, hogy a Bérlo 2019.08.01. napján lépett a Bérlemény birtokába. Bérlo a birtokbaadás napjától kezdve jogosult a Bérleményt használni és a bérleményre a külön tulajdonába tartozó ingóságot építeni.
- 2.4. Felek a havi bérleti díj vonatkozásában az alábbiakban állapodnak meg: a havi bérleti díj Felek által kölcsönösen elfogadott összege:

PM Ostrom 16 Lift Beruházó
és Üzemeltető Kft. ①
1015 Budapest, Ostrom u. 16. fszt. 1.
Adószám: 27089231-2-41

PM Ostrom 16 Lift Kft.
Bérlo, Használatba adó
képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ferox Ingatlankezelő Bt.
Budapest 1093 Lónyay u. 3.
www.ferox.hu info@ferox.hu
szsz.:11708001-20555849 szs:28117827-2-43
F:(1)217-1439 F:(1)219-5237 M:(30)9429-920

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház
Bérbeadó, Használatba vevő
képv.: Ferox Bt. közös képviselő; képviseli: Breuer András
Gábor ügyvezető

- a 2022-es évre (és az azt megelőző időszakra) vonatkozóan a bérleti díj összege 1.500,-Ft négyzetméterenként, amely alapján a **havonta fizetendő bérleti díj összege 18.000,-Ft.**
- a bérleti díj összege évenként egy alkalommal, az év első napjával – először 2023. január 1. hatállyal – a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző naptári év vonatkozásában közzétett infláció (átlagos fogyasztói árindex) mértékének megfelelő mértékben módosul.

Tört hónap esetén Bérelő a tört hónapnak megfelelő, arányos bérleti díj fizetésére köteles.

Bérelő a bérleti díjat előre, a tárgyhónap 10. napjáig köteles Bérbeadó részére készpénzben vagy átutalással megfizetni. Az első havi bérleti díjat Bérelő jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül fizeti meg.

2.5. Felek a használati díj vonatkozásában az alábbiakban állapodnak meg: a havi használati díj Felek által kölcsönösen elfogadott összege:

- a 2022-es évre vonatkozóan a **havonta fizetendő használati díj összege bruttó 462.000,-Ft.**
- a használati díj összege évenként egy alkalommal, az év első napjával – először 2023. január 1. hatállyal – a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző naptári év vonatkozásában közzétett infláció (átlagos fogyasztói árindex) mértékének megfelelő mértékben módosul.

Tört hónap esetén Használatba vevő a tört hónapnak megfelelő, arányos használati díj fizetésére köteles.

Használatba vevő a használati díjat előre, a tárgyhónap 10. napjáig köteles használatba adó részére készpénzben vagy átutalással számla ellenében megfizetni. Az első havi használati díjat Használatba vevő a jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül fizeti meg.

2.6. Használatba adó a 2.5. pontban foglalt használati díjba foglaltan biztosítja a lift üzemeltetését, karbantartását, javítását és takarítását.

2.7. Használatba vevő köteles a liftet kímélően, gondosan és rendeltetés-szerűen használni. Köteles továbbá a liftet a károktól megóvni. Amennyiben károk keletkeznek, köteles azokat a Használatba adónak haladéktalanul jelenteni, közvetlenül fenyegető kár esetén pedig köteles a kár elhárításához, megelőzéséhez szükséges intézkedéseket megtenni

2.8. A liftben bekövetkező kár esetén a Használatba adó köteles a káresemény által okozott károsodást javítani, amelynek költségéről számlát állít ki a Használatba vevő részére.

Amennyiben megállapítható a károkozó személye, akkor a Használatba vevő jogosult behajtani a káresemény rendezésével kapcsolatosan felmerült költségét a kár okozójától.

2.9. Feleket a jelen szerződés vonatkozásában a **rendes felmondás joga 2031.01.12. napjától** illeti meg. A rendes felmondás esetén a felmondási idő 1 hónap, amely a felmondás közlését követő hónap első napján indul. A jelen szerződés a felmondási idő utolsó napján megszűnik.

2.10. A jelen szerződés megszűnik:

(a) a Felek **közös megegyezésével**;

(b) amennyiben a 2./2012.11.08. és a 3./ 2012.11.08. közgyűlési határozatoknak megfelelően az Alapító Okirat módosításra és az alapító okiratban XVI. pont alatt jelölt padlástér Dr. Babai László István (illetve az általa kijelölt személyek) részére történő elidegenítésére sor kerül, és az illetékes földhivatal által a külön tulajdonba kerülő padlástér vonatkozásában megnyitásra kerülő különlapon (tulajdoni lapon) Dr. Babai László István (illetve az általa kijelölt személyeket) a földhivatal tulajdonosként bejegyezte;

(c) amennyiben a Lift megsemmisül;

(d) **felmondással** a jelen szerződésben meghatározott esetekben.

2.11. Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

**PM Ostrom 16 Lift Beruházó
és Üzemeltető Kft. ①**

1015 Budapest, Ostrom u. 16. fsz. 1.

PM Ostrom 16 Lift Kft.

Bérelő, Használatba adó

képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ferox Ingatlankezelő Bt.

Budapest 1093 Lónyay u. 3.

www.ferox.hu info@ferox.hu

SZSZ: 11708001-20555849 asz: 28117827-2-43

T: (1) 217-1439 F: (1) 219-5237 M: (30) 9429-920

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház

Bérbeadó, Használatba vevő

képv.: Ferox Bt. közös képviselő; képviseli: Breuer András
Gábor ügyvezető

- (a) Bérő a bérleti díj megfizetésével 8 napot meghaladó késedelembe esik, a Bérő köteles a Bérő – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérő – időbeli korlátozás nélkül – írásban felmondással élhet.

2.12. Bérő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- (a) Bérő a Bérő rendeltetésszerű használatát nem biztosítja, és azt a Bérő írásbeli felszólítására 15 napon belül sem állítja helyre;
- (b) Bérő valamely egyéb lényeges szerződéses vagy jogszabályban előírt kötelezettségét súlyosan megszegi, és azt a Bérő írásbeli felszólítására 15 napon belül sem orvosolja;

2.13. Használatba adó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- (a) Használatba vevő a használati díj megfizetésével 8 napot meghaladó késedelembe esik, a Használatba adó köteles a Használatba vevőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Használatba vevő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérő – időbeli korlátozás nélkül – írásban felmondással élhet.
- (b) Használatba vevő nem tesz eleget a 2.7. pontban vagy egyebekben a jelen szerződésben rögzített kötelezettségeinek és ezen mulasztását a Használatba adó írásbeli felszólítására sem pótolja. Ha a Használatba vevő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérő – időbeli korlátozás nélkül – írásban felmondással élhet.

2.14. Használatba vevő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

- (a) Használatba adó a lift rendeltetésszerű használatát nem biztosítja, és azt a Használatba vevő írásbeli felszólítására 15 napon belül sem állítja helyre;

2.15. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kötelesek egymással **5 napon** belül elszámolni.

2.16. Ha a Használatba vevő a jelen szerződést jogellenesen megszünteti, vagy a Bérő a Bérő szerződésszegése miatt azonnali hatályú felmondásra kényszerül, vagy a Használatba adó kénytelen a Használatba vevő szerződésszegése miatt a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, akkor a Társasház köteles 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió forint összeget – kötbér jogcímén – a PM Ostrom 16 Lift Kft.-n megfizetni. A kötbér a fenti felmondási feltételek bekövetkezését követő napon esedékes.

3. A Társasház lifttel kapcsolatosan tett nyilatkozatai

- 3.1. A Preambulumban rögzített 2./2012.11.08. és 3./ 2012.11.08. közgyűlési határozatokkal kapcsolatosan a Társasház kijelenti, hogy a közgyűlési határozatok végrehajtására (Alapító Okirat módosítás, közös tulajdonba tartozó az alapító okiratban XVI. pont alatt jelölt padláster, közgyűlési határozatban megjelölt vevő részére történő elidegenítésére) a Társasház hibájából nem került sor.
- 3.2. A Társasház elismeri, hogy a lift megépítésére a fenti határozatokban rögzített ellenérték szolgáltatása okán került sor, ugyanakkor a XVI. pont alatt jelölt padláster elidegenítése érdekében történő alapító okirat módosításra nem került sor, így figyelemmel a lift elkészült voltára (ellenszolgáltatás megtörténte) a vevőt kár éri.
- 3.3. A Társasház elismeri, hogy a bérőre épített lift nem tartozik társasházi közös tulajdonba.
- 3.4. A Társasház elismeri, hogy a (használatba kerülő) lift a lakások értékét növeli, amely miatt a lift Társasház használatába kerülése a tulajdonosok érdeke is.

4. Vegyes- és záró rendelkezések

- 4.1. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás kizárólag írásban érvényes, szóbeli megállapodásra sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására, valamint jelen szerződéstől történő elállásra kizárólag közös

**PM Ostrom 16 Lift Beruházó
és Üzemeltető Kft. ①**

1015 Budapest, Ostrom u. 16. sz. 1.

Adószám: 27089231-2-41

PM Ostrom 16 Lift Kft.

Bérő, Használatba adó

képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ferox Ingatlankezelő

Budapest 1093 Lónyay u. 3.

www.ferox.hu info@ferox.hu

sz.: 11709001-20555849 sz.: 28117827-2-

F:(1)217-1430 F:(1)219-5237 M:(30)9429-1

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház

Bérő, Használatba vevő

képv.: Ferox Bt. közös képviselő; képviseli: Breuer András
Gábor ügyvezető

megegyezéssel jogosultak. A Felek a kézbesítési vélelem vonatkozásában az 2016. évi CXXX. törvény rendelkezéseit (137. §) fogadják el irányadónak.

**PM Ostrom 16 Lift Beruházó
és Üzemeltető Kft.**
1015 Budapest, Ostrom u. 16. fsz. 1.
Adószám: 27089231-2-41

PM Ostrom 16 Lift Kft.
Bérlő, Használatba adó
képv.: Dr. Babai László István ügyvezető

Ferox Ingatlankezelő Bt.

Budapest 1093 Lónyay u. 3.
www.ferox.hu info@ferox.hu
szsz: 11708001-20555849 asz: 28117827-2-43
T: (1) 217-1439 F: (1) 219-5237 M: (30) 9429-920

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház
Bérbeadó, Használatba vevő
képv.: Ferox Bt. közös képviselő; képviseli: Breuer András
Gábor ügyvezető

- 4.2. Ha bármikor a jelen szerződés valamelyik rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.¹
- 4.3. Felek kijelentik, hogy minden olyan információ, amely a másik Fél üzleti tevékenységére, a jelen Szerződés megkötésére, teljesítésére és felmondására, továbbá a másik Fél által bizalmasnak nyilvánított know-how-ra, jogvédett eljárásokra, dokumentumokra, adatokra illetve rajzokra vonatkozik, és amely a jelen Szerződés alapján a tudomására jut, bizalmasan kezelendő mint üzleti titok, és nem hozható nyilvánosságra illetve sem írásban, sem szóban, sem vizuális formában nem adható tovább semmilyen Harmadik Fél részére a másik fél előzetes írásos engedélye nélkül.
- 4.4. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdések vonatkozásában a magyar jog, így elsődlegesen a **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadók azzal, hogy a jelen szerződés az irányadó azon kérdésekben, ahol a Felek a fenti jogszabálytól eltértek.
- 4.5. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseiket megkísérlik békés úton rendezni.
- 4.6. Valamennyi, a jelen Szerződést illetően folytatott tárgyalással és a Szerződés megszövegezésével kapcsolatban felmerült költséget, ideértve minden ügyvédi, adótanácsadói és pénzügyi tanácsadói költséget, minden Fél maga visel, a másik Féllel szembeni megtérítési igény nélkül.

Felek a jelen szerződést annak felolvasását és értelmezését követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2022.01.12.

**PM Ostrom 16 Lift Beruházó
és Üzemeltető Kft. ①**
1015 Budapest, Ostrom u. 16. **fsz. 1.**
Adószám: 27089231-2-41

PM Ostrom 16 Lift Kft.
Bérlő, Használatba adó
képv.: Dr. Babai László István ügyvezető



Ferox Ingatlankezelő Bt.

Budapest 1093 Lónyay u. 3.
www.ferox.hu info@ferox.hu
szsz.:11708001-20555849 **asz:28117827-2-43**
T:(1)217-1439 F:(1)219-5237 M:(30)9429-920

1015 Budapest Ostrom u. 16.sz. alatti Társasház
Bérbeadó, Használatba vevő
képv.: Ferox Bt. közös képviselő; képviseli: Breuer András
Gábor ügyvezető

