

12A mell.

## ELŐSZERZŐDÉS

helyiségbérllet tárgyában

mely létrejött egyrészről Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2., statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, képviseli: Karácsony Gergely polgármester), mint tulajdonos bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről az alább megnevezett bérlőtársak, (továbbiakban: **Bérlők**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- **Bérlő(1) neve:** **MEDI-TRADE Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**
- **Székhelye:** **1121 Budapest, Árnas u. 32/a.**
- **Levelezési címe:** **1121 Budapest, Árnas u. 32/a.**
- **Cégjegyzék száma:** **01-09-160752**
- **Adószáma:** **10635177-2-43**
- **Statisztikai számjele:** **10635177-7022-113-01**
- **Képviselője:** **Déri György (an.: Fehér Veronika)**
  
- **Bérlő(2) neve:** **Boross József**
- **Anyja neve:** **Kovács Mária Magdolna**
- **Lakcím:** **1163 Budapest, Edit u. 41.**
- **Levelezési cím:** **1163 Budapest, Edit u. 41.**
- **Születési hely, idő:** **Budapest, 1956.02.20.**
- **Személyi igazolvány száma:** **331472 HA**

### I. Előzmények

- 1.1. A Bérbeadó tulajdonában áll a 32766/0/B/1 hrsz. alatt felvett Budapest XIV. kerület, **Thököly út 64/b.** szám alatt található, önkormányzati tulajdonú, műhely rendeltetésű, **155 m<sup>2</sup>** alapterületű ingatlan (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 1.2. Bérbeadó a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság 319/2015. (VIII.10.) számú határozatának megfelelően bérbe kívánja adni, Bérlők pedig bérbe kívánják venni a Bérleményt az alábbi tevékenység céljára:
  - **bútor és nyílászáró, valamint gyógyszerári berendezések javítása, karbantartása tevékenység céljára**
- 1.3. **Bérlők tudomásul véve azon tény, hogy a Bérlemény rendeltetészerű használatra egyelőre nem alkalmas, úgy nyilatkoztak, hogy vállalták a Bérlemény helyreállítását.**

## II. Az előszerződés tárgya

2.1. A felek Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) rendeletének 12. §-ának alapján megállapodnak abban, hogy a 1.1. pontban meghatározott Bérleményre a jelen szerződés aláírásától számított 90 (azaz kilencven) napon belül – a jelen előszerződésben meghatározott feltételek szerint – bérleti szerződést kötnek, amelynek alapján a Bérbeadó határozatlan időtartamra használatába adja a 1.1. pontban meghatározott Bérleményt kizárólag az 1.2. pontban megjelölt tevékenység céljára. A bérleti szerződés megkötésének feltétele a Bérbeadók által elvégezni vállalt helyreállítási munkálatoknak a jelen szerződés IV. fejezetében foglaltaknak megfelelő teljesítése.

2.2. Ha valamelyik fél a 2.1. pont szerinti határidőben a jelen előszerződésben meghatározott feltételek teljesülése esetén nem hajlandó megkötni a bérleti szerződést, a másik fél – választása szerint – a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján a bíróságtól kérheti a szerződés létrehozását, vagy a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhat, és követelheti az előszerződés megszegéséből eredő kárainak megtérítését.

2.3. A felek bármelyike megtagadhatja a szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében meghatározott esetekben.

2.4. A Bérbeadó jogosult a szerződés megkötését megtagadni abban az esetben is, ha a helyiség felújítási munkálatok elvégzését Bérbeadók legkésőbb a 4.2. pontban meghatározott határidőig nem igazolják. Ebben az esetben Bérbeadók nem jogosultak semmilyen címen kártérítésre és egyéb címen sem támaszthatnak igényt Bérbeadóval szemben.

## III. A megkötendő szerződésre vonatkozó rendelkezések

3.1. A megkötendő bérleti szerződés tárgya a Bérbeadók előzetesen megismert és a 4.1. pontnak megfelelően a Bérbeadók által rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozott 1.1. pontban meghatározott Bérlemény.

3.2. A megkötendő bérleti szerződés határozatlan időtartamra szól.

3.3. A Bérlemény az alábbi tulajdonságokkal rendelkezik:

alapterülete:	155 m <sup>2</sup>
rendeltetése:	műhely

3.4. A bérleti díj összegét a felek az alábbiak szerint határozzák meg:

A bérleti díj összege: 100.000,- Ft/hó (azaz egyszázezer forint / hó), amelyet Bérbeadók a Bérbeadó által a bérbeadók közötti 50-50%-os megbontásban kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgy hónap 15. napjáig kötelesek megfizetni a megbontás szerint egy-egy összegben. A bérleti szerződésből származó fizetési kötelezettségek késedelmes megfizetése esetén Bérbeadók a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot kötelesek Bérbeadóknak megfizetni.

- 3.5. Bérbeadó jogosult a bérleti díjat a KSH által megállapított inflációs rátával minden évben, a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal egyoldalúan megemelni. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt kötelesek Bérlok egy összegben megfizetni a tárgyév január 1. napjától ezen időpontig az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet.

Bérbeadó az egyoldalú díjemelés jogával legkorábban 2017. január 1-től élhet.

- 3.6. A bérleti díjon felül Bérlok kötelesek a közüzemi szolgáltatások igénybevételéért az alábbi szolgáltatókkal szerződést kötni és a szolgáltatók felé teljesíteni:

- |  |   |
|--|---|
| - víz-és csatornahasználó díja:            | mérő állása alapján a Vízművek Zrt. felé, |
| - elektromos fogyasztás díja:              | mérő állása alapján ELMŰ Nyrt. felé,      |
| - személyszállítási közszolgáltatási díja: | Fővárosi Közterület Fenntartó Zrt. felé,  |
| - gázszolgáltatás díja:                    | FŐGÁZ Zrt. felé                           |

Bérlok kötelesek a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül az átíratás kezdeményezéséről szóló dokumentumok másolatát, valamint a szolgáltatókkal megkötött szerződések, valamint a Megállapodás másolatát, azok elkészülte után a Zuglói Zrt. Ingatlangazdálkodási osztályán leadni.

- 3.7. Bérlok a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a havi bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű, azaz 300.000,- Ft (azaz háromszázezer forint) összegű óvadékot nyújt Bérbeadó részére.

Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére, illetve mindazon igényének kiegyenlítésére felhasználhatja, amely a bérlokra hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.

Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az óvadék összegéből. Bérlok kötelesek a tárgyhót követő hónap 8. napjáig az óvadékot kiegszítteni.

Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség jegyzőkönyvben rögzített visszavételét követő 30 napon belül Bérloknek visszafizeti.

- 3.8. Bérlok tudomásul veszik, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor kötelesek a Bérleményt kiüríteni és elhagyni, továbbá rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban azt a Bérbeadó birtokába visszaadni. Bérlok ebben az esetben másik helyiségben való elhelyezésre vagy pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában Bérlok viselik.

- 3.9. Bérbeadó közlésére Bérlok tudomásul veszik, hogy a bérleti szerződésben foglalt Bérlemény kezelői feladatok úgymint: birtokbaadás, bérleti díj és közműdíj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, a megüresedett bérlemény birtokbavétele stb. a Bérbeadó Önkormányzat erre vonatkozó megbízása alapján a Zuglói Zrt. (1145 Bp., Pétervárad u. 11-17.) feladatkörébe tartoznak, aki jogosult és köteles a Bérlok felé a feladatokból származó intézkedéseket megtenni.
- 3.10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján megkötendő helyiségbérleti szerződés végleges szövegét a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (jelen szerződésben: Ltv.), Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros XIV. kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 18/2005. (V. 2.) rendelete, ill. a mindenkor hatályos és vonatkozó jogszabályok rendelkezési alapján egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével állapítják meg.
- 3.11. Boross József bérlőtárs kijelenti, hogy természetes személynek minősül.

#### IV. A helyreállítással kapcsolatos rendelkezések

- 4.1. Bérlok vállalják, hogy a jelen előszerződés elválaszthatatlan részét képező 1. sz. mellékletben foglalt költségbecslési javaslat szerinti munkákat szakszerűen, első osztályú minőségben elvégzettetik és a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt beszerzik.
- 4.2. **A helyreállítás – azaz a 4.1. pontban foglaltak – teljesítésének határideje a bérleti előszerződés megkötését követő 2 hónap.**
- 4.3. Bérbeadó a Bérleményt - a Zuglói Zrt. útján - a Bérlok részére a jelen előszerződés mindkét fél általi aláírását követő 5 napon belül a 4.1. pontban meghatározott munkák elvégzése céljából a Bérloknek birtokba adja.
- Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlok a munkálatok elvégzésének időtartamára bérleti díjat nem fizetnek, azonban valamennyi közüzemi költséget meg kell téríteniük.
- 4.4. Bérlok haladéktalanul kötelesek a 4.1. pontban meghatározott munkák elvégzését a Zuglói Zrt. részére bejelenteni, aki az elvégzett munkákat jegyzőkönyvvel átveszi és azok megfelelő minősége esetén teljesítésigazolást állít ki. A helyreállítás csak ezen teljesítésigazolás kiállításával tekinthető jelen előszerződés szempontjából teljesítettnek. A Zuglói Zrt. az 1. sz. mellékletben meghatározott munkák átvételét, illetőleg a teljesítésigazolás kiadást jogosult a beépített anyagok műszaki megfelelőségét igazoló tanúsítvány bemutatásához illetve szakértő állásfoglalásához kötni.
- 4.5. A végleges bérleti szerződés csak és kizárólag a teljesítésigazolás kiállítását követően köthető meg, legkésőbb a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül.

- 4.6. Amennyiben a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül a bérleti szerződés megkötésére nem kerül sor, Bérlok kötelesek a Bérleményt a Bérbeadó részére minden külön feltétel nélkül – a munkálatok készültségi fokától függetlenül birtokba adni.
- 4.7. A költségbebecslési javaslat szerinti munkálatok megtérítése akként történik, hogy a Bérlok mindaddig a Bérleményre egyébként megállapított bérleti díj 50 %-át fizetik havonta, amíg elfogadott kiadásai teljes egészében az 1. sz. mellékletben meghatározott összeg erejéig beszámításra nem kerülnek. Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony – azt az esetet kivéve, ha a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlok szerződésszegő magatartása miatt kerül sor – a helyreállítási munkálatok teljes megtérítését megelőzően szűnik meg, a hátralékos összeg megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 90 napon belül kerül sor. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére a Bérlok szerződésszegő magatartása miatt kerül sor, a Bérlok nem jogosultak a hátralékos összeg megtérítésére.

Amennyiben a jelen előszerződés 2.1. pontjában meghatározott határidőn belül a bérleti szerződés megkötésére Bérlok érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, Bérlok nem jogosultak a Bérlemény helyreállítására eszközölt ráfordításainak megtérítésére.

- 4.8. Bérlok az általuk elvégzett munkálatokra 2 év jótállást vállalnak és egyúttal tudomásul veszik, hogy abban az esetben, ha utólag arra derül fény, hogy az általuk elvégzett munkák szakszerűtlenül vagy nem az elvárt minőségben készültek el, abban az esetben is saját költségükön kötelesek azt kijavíttatni, ha az adott munka teljesítése korábban a 4.4. pont alapján igazolásra került. A szakszerűtlen vagy nem megfelelő minőségű munka miatt bekövetkezett kár megtérítésére a Bérlok kötelesek.

## V. Egyéb rendelkezések

- 5.1. Az 1. számú mellékletben szereplő munkálatokon felül további átalakítás vagy beruházás csak a bérbeadó engedélyével és megállapodás alapján kivitelezhető.
- 5.2. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy rendelkeznek minden olyan felhatalmazással, amely jelen szerződés megkötéséhez szükséges és képesek a jelen szerződésben foglaltak teljesítésére. Szerződő Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés megkötéséhez a nyilatkozatukat tévedés, megtévesztés és minden jogellenes befolyástól mentesen alakították ki, szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.
- 5.3. A jelen szerződés teljesítése során a Szerződő Felek kötelesek együttműködni. Ennek keretében tartoznak egymást haladéktalanul értesíteni az érdekkörükben felmerülő jelen szerződésre kiható minden lényeges adatról, tényről és körülményről.
- 5.4. Jelen szerződés módosítása vagy kiegészítése, felmondása, felbontása, vagy bármely jognyilatkozat megtétele kizárólag írásban érvényes. Szerződő Felek kifejezetten kizárják a szóbeli megállapodásokat, valamint a ráutaló magatartással történő teljesítést.

5.5. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

5.6. Jelen előszerződés a mind a két Fél által történő aláírása napján lép hatályba.

Alulírott Szerződő Felek jelen szerződést elolvastuk, közösen – különösen a jogi szakkifejezések tartalmára, jelentésére és következményeire vonatkozóan - értelmeztük, megértettük, és mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírtuk.

2015. OKT 27.

Budapest 2015. Okt. 30.

Kelt

Kelt

Zuglói Városüzemellátási Kiszolgáltató  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Bérbeadó

Bérlő

Bérlő

L