

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány** (székhelye: 1072 Budapest, Rákóczi út 18., adószáma: 18052851-2-42, Nyilvántartási száma: 01-01-0004252, képviseli: Ilyés Márton kuratóriumi elnök), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: mint Bérbeadó),

másrészről a <...> **KFT.** (székhelye: ..., képviseli: ... ügyvezető igazgató, cégjegyzék száma: ..., adószáma: ..., bankszámla: ... Bank, ...), mint **Bérlő** (továbbiakban: bérlő)

(a továbbiakban együttesen: a felek) között az alábbi napon és helyen a következő feltételekkel.

### 1. A bérleti szerződés tárgya

1.1 A Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány kizárólagos tulajdonát képezi a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalánál 34533/0/A/3. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 18. sz. alatt lévő ingatlan galériaszintjén lévő .... **iroda (,.., m<sup>2</sup>).** Az iroda maximum kapacitása ... fő.

1.2 A Bérbeadó **2024. ... .... napjától bérbe adja**, a Bérlő pedig bérbe veszi a fentnevezett irodát (a továbbiakban: bérlemény).

Bérbeadó szavatolja, hogy jogosult a bérlemény felett rendelkezni és azt Bérlőnek bérbe adni, valamint, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a bérlemény használatában korlátozná vagy akadályozná.

1.3 A Bérlő a bérleményt a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megtekintett állapotban, megközelítési, parkolási lehetőségei ismeretében veszi bérbe. Bérlő a jelen szerződés aláírásával kifejezetten úgy nyilatkozik, hogy a bérleményt megismerte, a bérlemény a jelen szerződésben meghatározott tevékenységekre alkalmas.

1.4. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a bérleményt magába foglaló épület műemlék jellegű (MJ) védettségi fokozatú, amely tájékoztatás tényét Bérlő a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

### 2. A bérlemény használata és birtokba bocsátása

2.1 A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a bérleményt kizárólag iroda helyiségként használja. Bérlő jogosult a cégbíróságnál **fióktelephelyként** bejelenteni.

2.2 A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény további albérletbe nem adható. Amennyiben Bérlő a bérlemény használatát ideiglenesen más szervezettel meg kívánja osztani, úgy ahhoz a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

2.3 Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleményen végzendő felújítási munkálatra, strukturális vagy a berendezéseinek végrehajtott változtatásokra csak és kizárólag Bérbeadó előzetes írásos jóváhagyása alapján jogosult.

2.4 A felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül végeztetett felújítási munkálatok esetén Bérlő Bérbeadó írásos felszólítása esetén haladéktalanul köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A helyreállítás összes költsége Bérlőt terheli.

2.5 A Bérlő köteles a bérleményt annak rendeltetése szerint használni, annak állagát, tartozékait, felszereléseit megővni.

2.6 **A bérlemény birtokba bocsátására 2024. ... .. napján kerül sor.** A Bérlemény birtokba bocsátásakor a feleknek átadás-átvételi jegyzőkönyvet (1. sz. melléklet) kell készíteni, amelyben a felek által lényegesnek tartott valamennyi észrevételt fel kell tüntetni. Amennyiben a felek a bérlemény Bérlő részére történő átadásakor hiányosságokat észlelnek, úgy azokat a Bérbeadónak haladéktalanul meg kell szüntetnie.

2.7 A Bérlő felel azokért a károkért, amelyek a bérleményben az átadás vagy beköltözés után a Bérlő, illetve az érdekeltségi körébe tartozó személyek hibájából keletkeztek. A Bérlő felel továbbá különösen az olyan károkozásért, amely víz, villany és más vezetékek, szaniter- és fűtőberendezés hanyag, vagy nem rendeltetésszerű használatából, illetőleg az esetleges belső átalakítás során vállalt kötelezettség elmulasztásából erednek.

### **3. A szerződés időtartama és megszűnése, megszüntetése**

3.1 Felek a jelen bérleti szerződést **határozott időtartamra kötik, amelynek kezdőnapja 2024. .... . és 2025. ... .. napjáig tart.**

A jelen bérleti szerződés a határozott időtartam elteltével a Bérbeadó döntése alapján egyszer, további **egy évvel, 2026. ... .. napjáig meghosszabbítható.** A bérleti jogviszony fenntartásának előfeltétele a *Bérbeadási feltételeknek* (2. sz. melléklet) történő megfelelés. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a *Bérbeadási feltételeknek* történő megfelelés nem eredményezi automatikusan a bérleti jogviszony meghosszabbítását, arról a Bérbeadó saját belső minősítési eljárása alapján dönt.

Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy a határozott idő leteltével a bérleményt újra pályáztassa.

A jelen bérleti szerződés az 1+1 éves, meghosszabbított időtartam elteltével megszűnik. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben rögzített határozott idő elteltét követően a bérleti jogviszony nem alakul át határozatlan idejűvé.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a határozott idő lejártát megelőző három hónappal bérleti szerződés esetleges meghosszabbításáról, illetőleg a meghosszabbítás feltételeiről tárgyalásokat folytatnak.

3.2 A jelen szerződést a felek közös akarattal írásban bármikor megszüntethetik.

3.3 A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha

- a bérleti jogviszony időtartama alatt a *Bérbeadási feltételek* nem teljesülnek maradéktalanul
- a Bérlő 30 napot meghaladó késedelembe esik a bérleti díj megfizetésével,
- a Bérlő, illetve annak dolgozói a közös használatra szolgáló területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellentétesen használják, illetve magatartásukkal a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys magatartást tanúsítanak,
- Bérlő a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy más személy, illetve cég részére a bérlemény használatát átengedi, a bérleményt albérletbe adja,
- ha a Bérlő a bérleményben szándékosan kárt okoz,
- Bérlő a jelen szerződés 2.3 és 2.4 pontjában írt feltételeket megszegi,
- Bérlő a jelen szerződés 4.6 pontjában foglalt rendelkezéseivel ellentétesen az óvadék (kaució) összegét nem tölti fel határidőre.

3.4 Bérlő jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, ha a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, vagy Bérbeadó a bérlemény használatától a Bérlőt elzárja, akadályozza, vagy a bérlemény használatát nem biztosítja.

3.5. Felek rögzítik, hogy a 3.3. és 3.4. esetekben gyakorolt azonnali hatályú felmondás másik (vagyis szerződésszegő) féllel történt közlés időpontjában válik hatályossá. Amennyiben Bérbeadó él előbbiek szerint azonnali hatályú felmondással, a bérlemény birtokát Bérlő legkésőbb a felmondás közlését követő munkanapon köteles visszaszolgáltatni Bérbeadó részére.

3.6 A bérleti szerződés bármely okból történő megszűnésekor Bérbeadó választásától függően Bérlő köteles az eredeti (a jelen bérleti szerződés aláírásakor fennálló) állapotot helyreállítani, vagy az eredeti állapot helyreállítását mellőzve a bérleményt kifesteni (tisztítófestés).

A Bérlő a bérleményt a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor kitakarítva köteles Bérbeadónak birtokba adni.

Amennyiben Bérlő a jelen pontban írt kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult ezen munkálatokat Bérlő költségére elvégeztetni. E munkálatok költsége elsődlegesen az óvadék összegéből kerül levonásra, azzal, hogy amennyiben az óvadék összege nem fedezi a munkálatok költségét, úgy Bérlő köteles azt megfizetni.

3.7 A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérbeadó a Bérlő részére másik helyiséget nem biztosít.

#### 4. Bérleti díj

4.1 Felek a **bérleti díjat** a bérlemény 1.1 pontban rögzített négyzetméterben (m<sup>2</sup>), kerekítve megadott mérete (... m<sup>2</sup>) alapján havi ..... Ft + ÁFA, azaz bruttó ..... Ft (...)

**forint) összegben, az üzemeltetési díjat pedig havi ..... Ft + ÁFA, azaz bruttó ..... Ft (... forint) összegben határozzák meg.**

Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a bérleti és üzemeltetési díj összegét a 3.1. pontban rögzített szerződés hosszabbítási feltételek mellett a fordulónapra felülvizsgálják, megállapodás hiánya esetén a bérleti díj összege a KSH által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével, minden előzetes írásbeli értesítés nélkül automatikusan megemelhető.

4.2 A bérleti díj magába foglalja a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi díjak, internetszolgáltatás és nyomtatás ellenértékét, a közösségi terek és a konyhák használatát, valamint a takarítás költségét.

4.3 A felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleti díjra vonatkozó számlát havonta előre, tárgyható első munkanapján állítja ki és adja át Bérelő részére.

4.4 Bérelő a bérleti díjat a vonatkozó **számla kézhezvételétől számított 8 naptári napon belül** átutalás formájában köteles megfizetni Bérbeadó részére a Bérbeadónak az **OTP Banknál vezetett 11786001-20052308 számú bankszámlájára**.

4.5 Késedelmes fizetés esetén a bérleti díj tekintetében a Bérelő köteles a mindenkori, hatályos jogszabálynak megfelelő, gazdálkodó szervezet közötti jogügyletre megállapított törvényes késedelmi kamat összegének megfizetésére (jelenleg a Ptk. 6:155 § (1) alapján a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értéke), amely összeg a késedelmesen fizetett bérleti díjjal együtt esedékes.

4.6 Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő legkésőbb a bérlemény birtokba bocsátása utáni 5. napon a 4.1 pontban meghatározott egyhavi bérleti és üzemeltetési díjnak megfelelő, **azaz ..... Ft összegű óvadékot (kauciót)** fizet meg a Bérbeadó részére oly módon, hogy az óvadék összege átutalásra kerül a 4.4 pontban meghatározott bankszámlaszámra. A felek megállapodnak abban, hogy az óvadék összegének Bérbeadó bankszámlán történő jóváírást tartalmazó kivonat másolati példánya a jelen szerződés mellékletét képezi.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérbeadó az óvadék összege után kamat fizetésére nem köteles.

Az óvadékot a Bérbeadó az alábbi jogcímek esetén használhatja fel:

- elmaradt bérleti díj kiegyenlítésére,
- késedelmes bérleti díj megfizetése esetén a késedelmi kamatokra,
- rendeltetésellenes használatból eredő, vagy a Bérelő által egyéb módon okozott károkozás esetén, ha az okozott kárt a Bérelő a Bérbeadó írásbeli felszólításában meghatározott határidő alatt sem téríti meg,
- a jogviszony megszűnését követően elmaradt és indokolt helyreállítási kötelezettség számlával igazolt ellenértékének kiegyenlítésére.

A Bérbeadó a fenti jogcímeken 15 napot meghaladó késedelem esetén jogosult az óvadék összegéből a kifizetéseket teljesíteni.

Amennyiben a fenti jogcímenek a Bérbeadó részéről tartozás(ok) megfizetésére kerülne sor, úgy a Bérelő köteles ezen kifizetett összeget Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 naptári napon belül a Bérbeadónak megfizetni oly módon, hogy az óvadék összege ismét teljes legyen.

A felek közti jogviszony megszűnése esetén az óvadék összege az utolsó havi díj összegébe nem beszámítható, azt a kiköltözéskor, a bérlemény Bérbeadó általi visszavétele után – amiről felek jegyzőkönyvet vesznek fel – 5 naptári napon belül a Bérelőnek a Bérelő által meghatározott bankszámla számra visszautalja.

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az óvadékokat jogosult használni és rendelkezni vele azzal, hogy köteles legkésőbb az óvadékkal biztosított követelés esedékessé válásáig egyenértékű fedezettel helyettesíteni az óvadékokat.

## 5. Egyéb rendelkezések

5.1 Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény területén kívül feliratait, reklámhordozóit csak Bérbeadó előzetes hozzájárulását követően helyezheti el, továbbá nem helyezheti el úgy, hogy azok az épület falából kilógnak, az épület falától elálljanak.

5.2 A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az épületre, illetőleg a Bérbeadó üzemeltetése alatt lévő területre - amelybe beletartozik a bérlemény teljes alapterülete is - vonatkozó tűz-és vagyónvédelmi előírásokat betartja.

5.3 A Bérbeadó vagy megbízottja jogosult a Bérelővel előzetesen egyeztetett időpontban a bérlemény állagát a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor megtekinteni, ellenőrizni.

5.4 A Bérbeadó a Bérelő részére a birtokbaadással egyidejűleg átad az 1.1 pontban meghatározott munkaállomások száma szerinti darabszámú, az iroda használatához szükséges kulcsokat, amit a 2.6 pontban ismertetett átadás-átvételi jegyzőkönyvben részletezünk. Bérelő a kulcsok átvételét a jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

5.5 A felek a jelen bérleti szerződést csak írásban - csak közös akarattal - módosíthatják.

5.6 Szerződő felek rögzítik, hogy a postai úton ajánlott és tértivevényes levél formájában megküldött értesítéseket, felhívásokat, nyilatkozatokat és egyéb okiratokat (továbbiakban: okirat) a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek tekintik, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az okiratot nem vette át (az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), a felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az okiratot a postai feladás napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

5.7 A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

5.8 Szerződő felek a jelen szerződésből fakadó vitás kérdéseket megkísérlik egymás között békés úton, peren kívül rendezni. Az egyeztetés sikertelensége esetére a felek a Pp. vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott bíróság illetékességét kötik ki.

5.9 Felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban a másik félről, illetve annak üzleti partnereiről szerzett minden információt üzleti titokként kötelesek kezelni és megőrizni. A titoktartási kötelezettség kiterjed jelen szerződés tartalmára is, és a szerződés hatályának megszűnését követően is terheli a feleket.

A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt közös elolvasás és értelmezés után cégszerű aláírásukkal látják el.

Felek a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy a szerződés egy, mindkét fél által aláírt példányát átvették.

5.10 Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek

1. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv, a bérleményhez tartozó tárgyi és eszköz listával, illetve a bérlemény sematikus ábrájával
2. számú melléklet: Bérbeadási feltételek
3. számú melléklet: az óvadék összegének Bérbeadó bankszámláján történő jóváírást tartalmazó kivonat másolati példánya

Budapest, 2024. ... „ ”. napján

.....  
**Bérbeadó**  
**Ilyés Márton**  
**kuratóriumi elnök**  
**Budapesti Vállalkozásfejlesztési**  
**Közalapítvány**

.....  
**Bérlő**  
...  
**ügyvezető igazgató**

## BÉRBEADÁSI FELTÉTELEK

A Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány Bérbeadási Programjából kizárt az az igénylő,

- amely jogerős végzéssel elrendelt csőd-, felszámolási vagy végelszámolási vagy egyéb - a megszüntetésére irányuló, jogszabályban meghatározott - eljárás alatt áll, és/vagy amelynek kiegyenlíttelen lejárt köztartozása van;

- amelyről hitelt érdemlően bebizonyosodik, hogy a támogatási döntés tartalmát érdemben befolyásoló valótlan, hamis vagy megtévesztő adatot szolgáltatott vagy ilyen nyilatkozatot tett;

- amellyel szemben olyan eljárás van folyamatban, amelyben, vagy amely eredményeként büntetőjogi intézkedésnek lehet helye, illetve amellyel szemben a bíróság büntetőjogi intézkedésként tevékenységének korlátozását rendelte el;

- amelynek üzleti tevékenysége magában foglalja legalább az alábbiak egyikét:

- *illegális gazdasági tevékenység (azaz olyan termelési, kereskedelmi vagy egyéb tevékenység, amely jogszabályok vagy szabályozás alapján illegális);*

- *valamennyi típusú fegyver-, lőszergyártás és kereskedelem finanszírozása, illetve bármilyen jellegű katonai műveletek;*

- *online szerencsejátékok és online kaszinók;*

- *pornográfia és prostitúció;*

- *olyan elektronikus adatgyűjtési programok vagy megoldások kutatása, fejlesztése vagy a velük kapcsolatos technikai alkalmazások, amelyek célja a fenti pontokban említett tevékenységek támogatása, vagy amelynek célja az elektronikus információs hálózatokba való illegális belépés vagy az elektronikus adatok letöltésének elősegítése;*

- amely a pályázat benyújtását megelőző három éven belül az államháztartás alrendszereiből, vagy a strukturális alapokból juttatott valamely támogatással összefüggésben a támogatási szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette;

- amely mesterségesen teremtette a támogatási jogosultság megszerzéséhez szükséges körülményeket azzal a céllal, hogy a támogatási rendszer céljaival ellentétes előnyhöz jusson;

- amely a közpénzekből nyújtott támogatások átláthatóságáról szóló 2007. évi CLXXXI. törvény 6. §-a alapján nem részesíthető költségvetési támogatásban;

- amely a meghatározott nyilatkozatokat nem teszi meg, dokumentumokat nem nyújtja be vagy a megtett nyilatkozatát visszavonja;

- amely nem felel meg az Államháztartásról szóló. 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdése szerinti követelményeknek, azaz:

a) *nem felel meg a rendezett munkaügyi kapcsolatok követelményeinek,*  
b) *nem tett eleget a köztulajdonban álló gazdasági társaságok takarékosabb működéséről szóló törvényben foglalt közzétételi kötelezettségének, és*

c) *nem minősül a Nemzeti vagyronról szóló 2011.évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek;*

- amely korábban nyújtott lejárt vagy nem teljesítő hitellel rendelkezik;

A 1407/2013/EU bizottsági rendelet alapján nem részesíthetők támogatásban az alábbi vállalkozások, illetve nem nyújthatók az alábbi célú támogatások:

*I. nem lehet kedvezményezett az a vállalkozás, amelyet kollektív fizetesképtelenségi eljárás alá vontak, vagy hitelezői kérelemre kollektív fizetesképtelenségi eljárás alá lenne vonható;*

*II. a 104/2000/EK tanácsi rendelet hatálya alá tartozó, a halászati és akvakultúra ágazatban tevékenységet végző vállalkozásoknak nyújtott támogatás;*

*III. a mezőgazdasági termékek elsődleges termelésével foglalkozó vállalkozások támogatása;*

*IV. a mezőgazdasági termékek feldolgozásával és forgalmazásával foglalkozó vállalkozások támogatása, amennyiben a) a támogatás összege az elsődleges termelőktől beszerzett vagy az érintett vállalkozások által forgalmazott ilyen termékek ára vagy mennyisége alapján kerül rögzítésre, vagy b) a támogatás az elsődleges termelőknek való teljes vagy részleges továbbadásától függ;*

*V. harmadik országokba vagy tagállamokba irányuló exporttal kapcsolatos tevékenységek támogatása, nevezetesen az exportált mennyiségekhez; értékesítési hálózat kialakításához és működtetéséhez vagy exporttevékenységgel összefüggésben felmerülő egyéb folyó kiadásokhoz közvetlenül kapcsolódó támogatás;*

*VI. az import áruk helyett belföldi áru használatához kötött támogatás;*

*VII. a közúti kereskedelmi árufuvarozást ellenszolgáltatás fejében történő végző vállalkozások számára nyújtott támogatás teherszállító járművek megvásárlására;*

*VIII. azon szervezet részére, amely az Európai Bizottság európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatás visszafizetésére kötelező határozatának nem tett eleget,*

*IX. olyan feltétellel, amely az európai uniós jog megsértését eredményezi.*