

BÉRLETI SZERZŐDÉS COWORKING MUNKAÁLLOMÁSRA

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 **xxxx** (székhely: xxxx. ajtó; képviseli: xxxx; cégjegyzékszám: xxxx, adószám: xxxx), 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 Bérbeadó a **jelen szerződés aláírásának napjától bérbe adja**, a Bérlő pedig fenti időponttól három hónapra bérbe vesz 1 db munkaállomást, ami 1 db asztalból és 1 db székből áll (a továbbiakban: bérlemény). A munkaállomás pontos számát és elhelyezkedését a 4. sz. melléklet tartalmazza.

1.2 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.

1.3. Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti és elismeri, hogy látta és megértette a Coworking munkaállomásokra vonatkozó általános szerződési feltételeket, a Coworking házirendet, valamint a tűz- és vagyónvédelmi szabályzatot, és melyeknek hatályos változatát a Bérbeadó a rendelkezésére bocsátotta, és melyeket Bérlő önmagára nézve jelen szerződés aláírásával kötelezőnek ismer el.

2. A bérlemény használata és birtokba bocsátása

2.1. A bérlemény **birtokba bocsátására** az online megrendelés után, a felek között egyeztetett időpontban, de legkésőbb 15 napon belül kerül sor. A Bérlemény birtokba bocsátásakor a feleknek átadás-átvételi jegyzőkönyvet (5. sz. melléklet) kell készíteni, amelyben a felek által lényegesnek tartott valamennyi észrevételt fel kell tüntetni.

3. A szerződés időtartama és megszűnése, megszüntetése

3.1. Felek a jelen bérleti szerződést **határozatlan időtartamra** kötik.

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.

Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi melléletek:

1. számú melléklet: Coworking ászf
2. számú melléklet: Tűz- és vagyonvédelmi szabályzat
3. számú melléklet: Házirend
4. számú melléklet: Coworking iroda munkaállomás
5. számú melléklet: Átadás-átvételi jegyzőkönyv

Budapest, 202_. _____ hónap _____. napján

.....
Bérbeadó	Bérlő
Ilyés Márton	
kuratóriumi elnök	xxxxxxxxx
Budapesti Vállalkozásfejlesztési	
Közalapítvány	

Általános szerződési feltételek Coworking iroda használatához

A bérleti szerződés tárgya

- 1.1 A Budapesti Vállalkozásfejlesztési Közalapítvány kizárólagos tulajdonát képezi a 34533/0/A/3. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VII. kerület, Rákóczi út 18. sz. alatt lévő ingatlan galériaszintjén lévő 111. iroda (43,23 m²), annak minden ingó berendezési tárgyával, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészekkel.
- 1.2 Berendezési tárgyak: íróasztalok, irodai székek, zárható szekrény, ruhafogas, növények, kanapé, fotelek, dohányzóasztal, whiteboardok. (ezek térképen való megjelenítése és beszámozása szükséges az egyértelműség miatt – ha vannak rajta leltári számok, azokat is lehetne használni az azonosításhoz – térképen ábrázolva, mely az ászf mellékletét képezi).
- 1.3 A közös használatú ingatlan- és ingórészek: lift, fogadó helyiség (...), folyosó, konyha és tartozékai (konyhabútor, hűtők, mosogatógép ...), mosdók, közös használatú tárgyalóhelyiségek. (folyosó, lépcsőház, stb és ezek tartozékai)
- 1.3. Bérbeadó szavatolja, hogy jogosult és csakis kizárólag ő jogosult a bérlemény, annak minden ingó berendezési tárgya, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészek felett rendelkezni és azt Bérlőnek bérbe, illetve használatába adni, valamint, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Bérlőt a bérlemény használatában korlátozná vagy akadályozná.
- 1.4. A bérleti szerződés tárgya a jelen ászf 1.1. pontjában foglalt iroda területén munkaállomás, azaz íróasztal, valamint a hozzá tartozó szék bérbeadása (a továbbiakban: bérlemény), mely bérbeadásával a bérbeadó a bérlőnek a bérleményhez tartozó minden ingó berendezési tárgyra, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészekre a bérleti szerződés időtartamára rendeltetésszerű használati jogot biztosít.

A felek jogai és kötelezettségei

- 2.1 A Bérlő Budapest VII. kerület, Rákóczi út 18. sz. alatt lévő ingatlant nem jogosult a cégbíróságnál sem székhelyként, sem telephelyként, sem fióktelepként, sem ügyintézési helyként bejelenteni.
- 2.2 A Bérlő a bérleményt további albérletbe nem adhatja, ott és a bérleményhez tartozó közös használatú ingatlanrészekben más a saját munkavállalóin, megbízottjain kívül nem fogadhat.
- 2.3 A bérlő nem jogosult semmilyen átalakításra, munkálatra, változtatásra a bérleményt, illetve a bérleményhez tartozó ingó berendezési tárgyakat, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészeket illetően.
- 2.4 A felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül végeztetett átalakítás esetén Bérlő Bérbeadó írásos felszólítása esetén haladéktalanul köteles az eredeti állapotot helyreállítani. A helyreállítás összes költsége Bérlőt terheli.

- 2.5 A Bérelő köteles a bérleményt, annak minden ingó berendezési tárgyával, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészekkel azok rendeltetése szerint a házirend betartásával használni, annak állagát, tartozékait, felszereléseit megővni.
- 2.6 A Bérelő felel azokért a károkért, amelyek a bérleményben az átadás vagy beköltözés után a Bérelő, illetve az érdekeltségi körébe tartozó személyek hibájából keletkeztek. A Bérelő 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.
- 2.7 Amennyiben Bérelő a jelen 2.4., 2.6. pontban írt kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult ezen munkálatokat Bérelő költségére elvégeztetni. E munkálatok költsége elsődlegesen az óvadék összegéből kerül levonásra, azzal, hogy amennyiben az óvadék összege nem fedezi a munkálatok költségét, úgy Bérelő köteles azt megfizetni.

A szerződés időtartama, rendes felmondás

3. A bérleti szerződést a felek határozatlan időtartamra kötik, amely havonta, a felek nyilatkozata nélkül önállóan meghosszabbodik. A szerződést felmondásáról bármely fél a hónap 15. napjáig értesíteni köteles a másikat írásban. Ebben az esetben a szerződés a hónap utolsó napján megszűnik.

Szerződés megszüntetése, azonnali hatályú felmondás

- 4.1 A jelen szerződést a felek közös akarattal írásban bármikor megszüntethetik.
- 4.2 A Bérbeadó jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha
 - 4.2.1 a Bérelő vagy munkavállaló, megbízottjai megsértik az ászf, a házirend, a tűz- és vagyonvédelmi szabályzat vagy a szerződés rendelkezéseit,
 - 4.2.2 a Bérelő vagy munkavállaló, megbízottjai a bérlemény, a bérleményhez tartozó minden ingó berendezési tárgy, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészek nem rendeltetésszerű használják,
 - 4.2.3 Bérelő a bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy más személy, illetve cég részére a bérlemény használatát átengedi, a bérleményt albérletbe adja,
 - 4.2.4 ha a Bérelő a bérleményben szándékosan kárt okoz,
 - 4.2.5 Bérelő a jelen általános szerződési feltételekben foglalt rendelkezéseivel ellentétesen az óvadék (kaució) összegét nem tölti fel határidőre.
- 4.3 Bérelő jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására, ha a bérlemény a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, vagy Bérbeadó a bérlemény használatától a Bérelőt elzárja, akadályozza, vagy a bérlemény használatát nem biztosítja.

- 4.4 Felek rögzítik, hogy az azonnali hatályú felmondás a másik (vagyis szerződészegő) féllel történt közlés időpontjában válik hatályossá. Amennyiben Bérbeadó él előbbiek szerint azonnali hatályú felmondással, a bérlemény birtokát Bérelő legkésőbb a felmondás közlését követő munkanapon köteles visszaszolgáltatni Bérbeadó részére.
- 4.5 A Bérelő a bérleményt a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor – az idő múlásánál fogva bekövetkezett természetes avulást leszámítva – átvételkori állapotban köteles Bérbeadónak birtokba adni.

5. Bérleti díj és fizetés; kaució

- 5.1 A bruttó árak forintban kerültek feltüntetésre. Az 1 db munkaállomás havi bérleti díja bruttó 5.000 forint, a havi üzemeltetési költsége bruttó 20.000 forint, **összesen tehát havi bruttó 25.000 forint** (azaz huszonötezer forint).
- 5.2 Bérbeadó a bérleti díj összegét minden év február 1-jétől a KSH által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex (infláció) mértékével, minden előzetes írásbeli értesítés nélkül automatikusan megemelkedik.
- 5.3 Az üzemeltetési költség magában foglalja a bérleménnyel, annak minden ingó berendezési tárgyával, továbbá a közös használatú ingatlan- és ingórészekkel kapcsolatos közüzemi díjak, internetszolgáltatás és nyomtatás ellenértékét, a lift, illetve a tűz- és vagyonvédelmi berendezés karbantartását, a légkondicionáló berendezések és a kazán karbantartását és üzemeltetését, a közösségi terek és a konyhák, azon belül a vízgép és eszközök használatát, valamint a takarítás költségét.
- 5.4 A felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleti díjra vonatkozó számlát havonta előre, tárgyható első munkanapján állítja ki és küldi el elektronikusan a Bérelő részére.
- 5.5 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.
- 5.6 Késedelmes fizetés esetén a bérleti díj tekintetében a Bérelő köteles a mindenkori, hatályos jogszabálynak megfelelő, gazdálkodó szervezetek közötti jogügyletre megállapított törvényes késedelmi kamat összegének megfizetésére, amely összeg a késedelmesen fizetett bérleti díjjal együtt esedékes.
- 5.7 A Bérelő legkésőbb a bérlemény birtokba bocsátásával egyidejűleg a 5.1 pontban meghatározott egyhavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kauciót) fizet meg a Bérbeadó részére oly módon, hogy az óvadék összegét a Bérbeadó által kiállított és elektronikusan elküldött díjbekérőt követően átutalásra kerül a 5.5 pontban meghatározott bankszámlaszámra.
- 5.8 Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérbeadó az óvadék összege után kamat fizetésére nem köteles.
- 5.9 Az óvadékot a Bérbeadó az alábbi jogcímek esetén használhatja fel:
- 5.9.1. késedelmes bérleti díj megfizetése esetén a késedelmi kamatokra,
 - 5.9.2. 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,

- 5.9.3. a jogviszony megszűnését követően elmaradt és indokolt helyreállítási kötelezettség számlával igazolt ellenértékének kiegyenlítésére.
- 5.9.4. A Bérbeadó a fenti jogcímenek 8 napot meghaladó késedelem esetén jogosult az óvadék összegéből a kifizetéseket teljesíteni.
- 5 Amennyiben a fenti jogcímenek a Bérbeadó részéről tartozás(ok) megfizetésére kerülne sor, úgy a Bérlő köteles ezen kifizetett összeget Bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 8 napon belül a Bérbeadónak megfizetni oly módon, hogy az óvadék összege ismét teljes legyen.
- 6 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 Bérlőnek a Bérlő által meghatározott bankszámla számra visszautalja.
- 7 Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó az óvadékot jogosult használni és rendelkezni vele azzal, hogy köteles legkésőbb az óvadékkal biztosított követelés esedékessé válásáig egyenértékű fedezettel helyettesíteni az óvadékot.

6. Egyéb rendelkezések

- 6.1 Bérlő a bérlemény területén kívül feliratait, reklámhordozóit nem helyezheti el.
- 6.2 A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy az épületre, illetőleg a Bérbeadó üzemeltetése alatt lévő területre - amelybe beletartozik a bérlemény teljes alapterülete is - vonatkozó tűz-és vagyonvédelmi előírásokat betartja. Ezekről és ezek változásáról Bérbeadó ésszerű időn belül tájékoztatja a Bérlőt.
- 6.3 A Bérbeadó vagy megbízottja jogosult a Bérlővel előzetesen egyeztetett időpontban a bérlemény állagát a bérleti jogviszony fennállása alatt bármikor megtekinteni, ellenőrizni.
- 6.4 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.
- 6.5 A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.
- 6.6 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.

Kelt, Budapest, 2024. január 31.

Tűz- és vagyonvédelmi szabályzat

<becsatolva>

Házirend

belépés (beengedés)) rendje, ott tartózkodás rendje, nyomtatás, fénymásolás rendje

Coworking iroda és munkaállomás

<az iroda berendezéséről egy kép>

<a kiválasztott munkaállomás száma>

Átadás-átvételi jegyzőkönyv

<...>