

HELYISÉG BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

(a továbbiakban az „**Előszerződés**”) amely létrejött egyrészről a

HUNGÁRIA GREENS KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

székhelye: 1138 Budapest, Váci út 121-127.;

cégjegyzékszám: Cg. 01-09-302530;

adószám: 26111863-2-41;

képviseli: Laurent Collier és Borbély Zoltán ügyvezetők;

mint bérbeadó (a továbbiakban „**Bérbeadó**”)

másrészről a

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.;

adószám: 15735715-2-42;

törzsszám: 735715;

statisztikai száma: 15735715-8411-321-01;

képviseli: dr. Sára Botond polgármester;

mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

együttesen Felek között az alulírott napon és helyen, a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a tulajdonát képező, Budapest belterület 38874/4 helyrajzi számú, természetben a 1087 Budapest, Hungária körút 30/a. (Hős utca 10/b) szám alatt található ingatlanon (a továbbiakban: „**Ingatlan**”) a jelen Előszerződés 1.sz. mellékletét képező dokumentáció szerint irodaépületet kíván felépíteni, Aréna Business Campus A Irodaépület (a továbbiakban: „**Aréna Business Campus A Irodaépület**”) elnevezéssel.
2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen Előszerződés alapján legkésőbb az Aréna Business Campus A Irodaépület használatbavételi engedélyének jogerőssé és véglegessé válását követő napon belül egymással szerződést kötnek, az alábbiakban meghatározott feltételek szerint, valamint az 2. számú mellékletben foglalt helyiségbérleti szerződés tervezete szerinti formában, a szerződés-tervezet lényeges feltételeinek alapul vételével (a továbbiakban: "**Bérleti Szerződés**").

A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA

3. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonosa az Ingatlannak.
4. Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlannak a jelen Előszerződéssel érintett része felett korlátozás nélkül rendelkezni jogosult, senkinek nem áll fenn olyan joga, amely jelen Előszerződésben tett jognyilatkozatok érvényességét vagy hatályát érintené.
5. A Bérbeadó a Bérleti Szerződés megkötésével bérbe fogja adni és a Bérló köteles bérbe venni az Aréna Business Campus A Irodaépület földszintjén található, az 1/A. számú mellékletben Helyiségekként meghatározott nettó 495 m² területű helyiséget, amely bruttó 527,18 m². Felek megállapítják, hogy a Bérló a 4. pontban megjelölt helyiséget háziorvosi rendelő céljából veszi bérbe, ahol Bérló felnőtt és gyermek háziorvosi tevékenységet kíván folytatni. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben engedély köteles tevékenységet végez, akkor a szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni.
6. Felek rögzítik, hogy a Bérleti Szerződés megkötését követően, az abban foglalt feltételekkel a Bérbeadó a Bérleményt a Bérló birtokába köteles adni.
7. Bérló a Bérleti Szerződés hatálya alatt a Bérleményt kizárólagosan az 5. pontban és a Bérleti Szerződésben meghatározott célra használhatja. Felek kölcsönös megállapodása alapján Bérló a Bérleményt albérletbe nem adhatja a Bérbeadó kifejezett előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül.
8. Bérbeadó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlanon harmadik személy javára olyan jog vagy kötelezettség nem áll fenn, amely a Bérleti Szerződés kötését megakadályozná, illetve a Bérlőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná vagy zavarná.
9. Bérbeadó a Bérleti Szerződés hatálya, fennállása alatt szavatolja a Bérlemény mindenkori rendeltetés- és szerződésszerű használhatóságát.

A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

10. Felek a Bérleti Szerződést _____ évig terjedő határozott időtartamra fogják megkötni. Felek a határozott idő leteltét megelőző 90 (kilencven) napon belül egyeztetnek a Bérleti Szerződés időtartamának meghosszabbításáról.

BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK

11. Felek a Bérleti Szerződés időtartamára + ÁFA bérleti díjat kötnek ki az „Aréna Business Campus A Irodaépület” földszintjén található, az 1/A. számú mellékletben meghatározott bruttó 527,18 m², nettó 495 m² területű helyiségek bruttó területe után, amelyet a Bérelő köteles megfizetni Bérbeadó részére.
- A Bérelő a Bérleti Díj megfizetésére havonta előre köteles a Bérbeadó által a tárgy hónapot megelőző hónap első (1.) napjáig kiállított számla alapján, a fizetés határideje a vonatkozó hónap első (1.) napja. A Bérelő nem jogosult bármely fizetési kötelezettségét visszatartani vagy késleltetni a Bérbeadóval szemben érvényesített, vagy érvényesíteni kívánt követeléseivel szemben.
12. A Felek rögzítik, hogy a Bérleti Díj és a Szolgáltatási Díj kiszámításának alapjául az 1/A. számú mellékletben meghatározott bruttó 527,18 m², nettó 495 m² területű helyiségek tekintetében a helyiségek bruttó területe szolgál, azaz a számítás alapjául szolgáló terület magában foglalja a Bérleti Szerződésben meghatározott Közös Területek Arányát, amely megfelel annak a százalékos aránynak, amely a Bérelő Közös Területek használatára vonatkozó joga ellenértékeként hozzáadásra kerül a helyiségek nettó területéhez.
13. A Bérleti Díj minden év január 1-jétől kezdődő hatállyal, első alkalommal a vonatkozó naptári év január 1-étől kezdődő hatállyal, kiigazításra kerül az Eurostat által havonta „2015 Index =100” alapon a Monetáris Unió valamennyi tagállama (jelenleg 19 tagállam) vonatkozásában kiadott index (azaz az Európai Monetáris Unió Fogyasztói Árindexe (MUICP) (a továbbiakban: „Fogyasztói Árindex”) változásai alapján. A Bérleti Díj összegét a kiigazítás napján oly módon indexálják, hogy a Felek a Bérleti Díj összegét megszorozzák a kiigazítás napján közzétett Fogyasztói Árindex (számláló) és a megelőző naptári év januárjában érvényes Fogyasztói Árindex (nevező) hányadosával, azzal, hogy a Bérleti Díj soha nem lehet alacsonyabb a 11. pontban foglalt összegnél. A Bérleti Díj indexálása tekintetében a Bérleti Szerződés 12. pontja rendelkezései irányadóak.
14. Bérlőt a Bérleti Díj megfizetése a Bérleti Szerződésben meghatározott Bérleti Időtartam Kezdőnapjától terheli.
15. A Bérelő köteles óvadékként összesen (Bérlemény) és Szolgáltatási Díj Előleg + ÁFA összegben készpénz letétet átadni a Bérbeadó részére (a továbbiakban: "Óvadék"). Az Óvadékra vonatkozó további rendelkezéseket a Bérleti Szerződés tartalmazza.
16. Bérelő köteles az „Aréna Business Campus A Irodaépület” üzemeltetéséhez szükséges összes költség arányos részét fizetni Szolgáltatási Díjként. Bérelő kiegészítő szolgáltatást nem kíván igénybe venni a Bérbeadótól.

17. A Bérbeadó minden naptári év január 31. napjáig jogosult a Szolgáltatási Díjat befolyásoló szolgáltatások, tevékenységek és költségek körének figyelembevételével az adott naptári évre vonatkozó Szolgáltatási Díj Előleg meghatározására. A Szolgáltatási Díj Előleg számításának alapja a Bérlemény bruttó Bérelt Területe. A Szolgáltatási Díj Előleg összege a Bérleti Időtartam Kezdőnapjától + ÁFA.

A Szolgáltatási Díjak részeként a Bérbeadó az üzemeltetésért jogosult adminisztrációs és üzemeltetési költséget felszámítani, melynek mértéke a Bérleti Időtartam alatt a havi Bérleti Díj + ÁFA, és amely ténylegesen az adott évre fizetendő ("Management Díj"). A Felek tudomásul veszik, hogy a Management Díj nem igazolható számlákkal, mivel ez a díj a Bérbeadó és Kapcsolt Vállalkozásai saját személyzete által az Aréna Business Campus A Irodaépülethez kapcsolódóan végzett tevékenység ellenértéke.

FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

18. Bérelő az Ingatlant és a Bérleményt rendeltetésének és a Bérleti Szerződés rendelkezéseinek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
19. Felek a Bérleti Szerződésből folyó kötelezettségek teljesítésének akadályáról kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni.

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE, MEGSZŰNTETÉSE

20. A Bérleti Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.
21. A Bérleti Szerződés megszűnésével Bérelő köteles a Bérleményt a Bérbeadó részére a Bérleti Szerződés vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően visszaadni.

FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSE A BÉRLEMÉNY BIRTOKBA ADÁSÁNAK NAPJÁIG

22. Figyelemmel arra, hogy jelen Előszerződés megkötésének napján az „Aréna Business Campus A Irodaépület” még nem létezik, Felek az építési engedélyezési és kivitelezési tevékenység során együttműködnek, és kötelezettséget vállalnak arra, hogy az esetlegesen felmerülő problémákat egyeztetéssel rendezik.
23. A jelen Előszerződés 1. Mellékletében foglalt leírás és alaprajzok tartalmazzák az „Aréna Business Campus A Irodaépület” és a Bérlemény kialakítására vonatkozó standard műszaki feltételeket, specifikációkat és előírásokat (a „Műszaki Specifikáció”).
24. Bérbeadó az építési engedélyeztetési és a kivitelezési eljárás során a Műszaki Specifikációnak megfelelően alakítja ki a Bérleményt.

25. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérlővel folytatott előzetes konzultációt követően jogosult a Műszaki Specifikációtól eltérni
- (i) az építési engedélyezési tervek módosítása miatt;
 - (ii) hatósági előírás nyomán; valamint
 - (iii) jogszabályváltozás esetén; továbbá
 - (iv) nem jelentős mértékben olyan technológiai vagy munkaszervezési előírások miatt, amelyeket az építőiparban egy prudens és kompetens módon működő kivitelező alkalmazna.

Ilyen esetben a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy az adott anyagot, eszközt vagy berendezést olyan anyaggal, eszközzel vagy berendezéssel helyettesítse, amelynek minősége és használhatósága azonos vagy rendkívül hasonló.

26. Bérbeadó készre jelentését követően a Bérbeadó által megjelölt időponttól kezdődően (de még a birtokbaadást megelőzően) Bérlő jogosult kialakítási munkálatokat, ideértve a berendezésének a telepítését is a saját költségén végezni a helyiségben. Bérlő a kialakítási munkák végzése során köteles betartani a Bérlemény használatára vonatkozó szabályokat és előírásokat, és köteles szolgáltatási díjat, valamint a saját közüzemi fogyasztásait megfizetni.
27. A Bérlő felelős a Műszaki Specifikációban nem szereplő berendezések és tételek saját költségén történő beszereléséért, valamint bármely Bérlő specifikus berendezés beszereléséért és karbantartásáért.
28. A Bérbeadó köteles a Bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Műszaki Specifikációnak megfelelően a Tervezett Birtokbaadás Napjáig a Bérleti Szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelően átadni a Bérlőnek. Bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kialakítási tervet véglegesíti Bérbeadóval. Felek vállalják, hogy legkésőbb elkészítik a végleges ütemtervet. Bérlő vállalja továbbá, hogy legkésőbb a Bérlemény kialakításához szükséges minden műszaki specifikációt Bérbeadó rendelkezésére bocsát. Ha a Bérlő késedelembe esik ezen határidőkkel, úgy a Bérlemény Bérleti Szerződésben meghatározott Birtokbaadásának Napja a Bérlő késedelmes napjainak a számával későbbre tolódik. Bérlő által okozott késedelem esetén Bérlő köteles a késedelem 1. (első) napjától a Bérleti Szerződésben meghatározott Birtokbaadás Napjáig terjedő időszakokra vonatkozó a Bérleti Szerződésben meghatározott Díjnak megfelelő összeget fizetni Bérbeadónak kártérítésként. A kártérítés összegét a Bérlő a Bérleti Szerződésben meghatározott Birtokbaadás Napja előtt köteles megfizetni Bérbeadónak. Bérbeadó a kártérítés teljes körű megfizetéséig jogosult visszatartani a Bérleményt.

MENTESÜLÉS A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE VONATKOZÓ KÖTELEZETTSÉG ALÓL

29. Amennyiben a végleges használatbavételi engedély megszerzésére napjáig nem kerül sor, úgy Felek mentesülnek a szerződéskötési kötelezettség alól. Amennyiben a használatbavételi engedély megszerzésére kizárólag a Bérbeadónak felróható okból nem kerül sor, Bérelő jogosult a bérleti szerződés megkötésének elmaradásából eredő kárának megtérítésére. Amennyiben a végleges használatbavételi engedély megszerzésére nem kizárólag a Bérbeadónak felróható okból nem kerül sor, a felek a jogviszony létesítésével összefüggésben felmerült költségeiket maguk viselik.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

30. Felek a jelen Előszerződés keretében tudomásukra jutott valamennyi tényt kötelesek üzleti titokként kezelni és megtartani.
31. Felek a jelen Előszerződés hatálya alatt jogukat a másik fél érdekében szem előtt tartásával, jóhiszeműen kötelesek gyakorolni, kötelezettségeiket pontosan kötelesek teljesíteni.
32. Jelen Előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, így különösen az előszerződésre és bérleti szerződésre irányadó rendelkezések, valamint a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény helyiségbérletre vonatkozó szabályai irányadók.

Jelen Előszerződés 6 (hat), egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült.

0/1

Jelen Előszereződést a Felek elolvasás és megértés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2019.

.....
Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
dr. Sára Botond
polgármester

Bérlő

.....
Hungária Greens Korlátolt
Felelősségű Társaság

Bérbeadó

Fedezete:.....

Budapest, 2019.

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Páris Gyuláné
gazdasági vezető

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Danada-Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából

.....
dr. Mészár Erika
aljegyző



