

BÉRLETI SZERZŐDÉS

- tervezet -

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről:mint Bérlo (továbbiakban: **Bérlo**), **Bérbeadó** és **Bérlo** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete .../2023.(.....) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlo** megtekintett állapotban bérbe veszi a 115 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Templom tér 17. szám alatti **ingatlan 7371/10.000 tulajdoni hányadának megfelelő Épületrészt** (továbbiakban: **Bérlemény**), mely a 115/A/1 és 115/A/2 helyrajzi számú ingatlanokat és az alapító okiratban hozzájuk tartozó helyiségeket foglalja magába,..... üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra az alábbi feltételek szerint.

2.) **Szerződő Felek** a jelen bérleti szerződést a szerződés aláírásának napjától **2028..... napjáig tartó, határozott időtartamra kötik**. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelte után a **Bérlo** a **Bérleményt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal **Szerződő Felek** felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén további 5 évre meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

3.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadót** szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a **Bérlemény** az átadásakor a 1. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a **Bérlemény** cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – **Bérlo** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérlo** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) **Bérleményt** a **Bérlo** – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá. **Bérlo** az Épületrészt annak rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéig csak a felújítás elvégzése céljából és csak az ahhoz szükséges mértékben használhatja.

5.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy** a betegforgalmi bejáratot a korábbi helyére áthelyezi és az Épületrészhez tartozó pince szigetelését elvégzi. A betegforgalmi bejáratnak a korábbi helyére történő áthelyezése a Főépítész Iroda által előzetesen jóvágyott tervek alapján végezhető el.

6.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlemény** karbantartásáról **Bérlő** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

7.) Az Épületrészre vállalt kötelezettségre tekintettel **Bérbeadó** bérbeszámítási jogot biztosít a **Bérlő** számára. A bérbeszámításnál a **Bérlő** a bérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek. Ha a bérleti szerződés azt megelőzően megszűnik, mint ahogyan a költségeknek a bérleti díjba történő beszámítása megtörténik, a **Bérlő** a ráfordításai megtérítésére semmilyen jogcímen nem támaszthat igényt a **Bérbeadóval** szemben. Az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése **Bérlő** feladata. **Bérlő** felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

8.) A **Bérbeadó** és a **Bérlő** a bérleti díjba beszámítható – **Bérbeadó** által elismert - ráfordításairól írásban külön megállapodást kötnek. A megállapodást és annak esetleges módosítását Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága hagyja jóvá.

9.) A működéshez estelegesen szükséges hatósági, szakhatósági és közmű engedélyek beszerzése **Bérlő** feladata és költsége. **Bérlő** felelősséget vállal az elvégzett munkák szakszerűségéért a hatályos jogszabályoknak és a magyar szabványoknak megfelelően.

10.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített **Épületrészre- Ft + ÁFA/m2/hó**, azazforint + ÁFA/m2/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlő** a bérleti díjat 2024. március 31. napjától köteles fizetni. Ha a **Bérlő** az Épületrészt 2024. március 1. napját megelőzően kezdi rendeltetésszerűen használni, abban az esetben a **Bérlő** attól a naptól kezdődően köteles a bérleti díj megfizetésére, amely napon a rendeltetésszerű használatot megkezd. A rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétel időtartamára a **Bérlő** a bérleti díj 25%-ának megfelelő bérleti díjat köteles megfizetni. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A **Bérbeadó** a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a **Bérlőt** azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2025. január 1.

11.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat a **Bérbeadó** által kibocsátott számla alapján havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Az első havi bérleti díj időarányos része utólag, a következő havi bérleti díjjal együtt kerül kiszámlázásra. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

12.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően **Bérlő** a **Bérleményt** nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a **Bérlemény** használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** a **Bérlemény** visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a **Bérlemény** használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

13.) A szerződéses biztosíték (óvadék) mértéke 3 havi bruttó bérleti díj összege, amelyet **Bérlő** a pályázat benyújtásával egyidejűleg megfizetett. A szerződéses biztosíték visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására a **Bérbeadó** részéről nem került sor. **Bérlő** által **Bérbeadó** számára megfizetettFt, azazforint összegű pályázati biztosíték a szerződéses biztosíték összegébe beszámításra kerül.

14.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

14.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

14.2. a **Bérleményben** vagy az ingatlanon a **Bérlő** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,

14.3. gondoskodik arról, hogy a **Bérlemény** körüli ingatlanrész közvetlen környékére **Bérlő** érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Bérlő** azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

14.4. a **Bérleményre** a szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt.

15.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a **Bérlemény** üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a **Bérlő** fizeti.

16.) Bérlő tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** előzetes értesítést követően jogosult **Bérlemény** ellenőrzést tartani. A **Bérlemény** ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja **Bérlőt** a **Bérlemény** rendes használatában.

17.) A Bérleményen bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást is – a **Bérlő** nem tarthat igényt, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten

lemond. Cégtábla és üzletfelirat elhelyezésére a Budaörs Város Településképeznek védelméról szóló 28/2017. (IX.21.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás lefolytatása szükséges.

18.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy birtokbaadási eljárás lefolytatására a szerződés hatályba lépésétől számított 40 napon belül kerítenek sort, melynek során a felvett jegyzőkönyvben **Szerződő Felek** rögzítik a közüzemi mérőórák állását. **Bérlő** vállalja, hogy az ingatlan közüzemi mérőóráit a szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül saját nevére íratja.

19.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a **Bérbeadó**, sem a **Bérlő** nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha **Bérlő** a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes **Bérbeadói** engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben **Bérlő** végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszersztörlési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha **Bérlő** a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérbeadó** a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha a **Bérbeadó** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérlő** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérlő** a határidőt követően írásban

felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha **Bérlő** vagy a **Bérleményt** a **Bérlő** joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatását vagy megismétlését követően írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a **Bérlemény** a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, vagy a **Bérlemény** a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben az 1. pontban meghatározott cél elérésére lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg **Bérbeadó** nem köteles az 9. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

20.) Bérlő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a **Bérleménnyel** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a **Bérleményt** birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint **Bérlő** az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítményt **Bérlő** költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak

értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

21.) Bérlő a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti **Bérbeadó**tól.

22.) Bérlő a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást **Bérbeadó** felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bárminemű kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

23.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérlői közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. **Bérbeadó** közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a **Bérlő**, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

24.) Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a Bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy szükség szerint a jelen pontban meghatározott hozzájárulásáról külön okiratot is kiállít. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről.

25.) A Bérbeadó nem biztosít előbérleti jogot, sem elővásárlási jogot a **Bérlő** részére. A **Bérlő** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe, vagy más jogcímen használatba.

26.) Bérlő kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. **Bérlő** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatotnapján nyilvántartásba vétel céljából **Bérbeadó** részére benyújtotta, azóta változás nem történt. **Bérlő tudomásul veszi**, hogy **Bérbeadó** az átláthatóságra vonatkozó nyilatkozatot a szerződésből eredő követelések elévüléséig ellenőrzés céljából kezeli.

27.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy jelen szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

28.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

29.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2023.

Budaörs, 2023.

.....
Budaörs Város Önkormányzata
 képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó

.....
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:

.....
Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
 dátum: