BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15390053; képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 6/2014. számú utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint **Bérbeadó**

másrészről **Szertár Kávézó Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Akácfa köz 3/b.; cégjegyzékszám: 13-09-106104; adószám: 13632214-2-13; statisztikai szám: 13632214-5530-113-13; számlaszám: 10918001-00000005-67510006; képviseli: **Harangi Ariel István ügyvezető),** mint **Bérlő**

a továbbiakban együtt, mint **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Budaörs, belterület 60 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, „kivett udvar és rendezetlen funkciójú épület és gazdasági épület" megjelölésű, 207 m² alapterületű, természetben a **Budaörs, Templom tér 1.** szám alatt található ingatlan és a rajta elhelyezkedő 100 m² nettó alapterületű volt Tűzoltószertár épülete (a továbbiakban együtt: **Bérlemény) Bérbeadó** tulajdonát képezi.

2. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** pályázat útján 2005. szeptember 14-én létrejött, majd 2008. május 19-én módosított bérleti szerződés alapján 10 éves határozott időtartamra, kávézó és cukrászda céljára bérbe adta **Bérlő** részére a **Bérleményt,** valamint - terasz kialakítására - az épület előtti 75 m² nagyságú közterületet, mely bérleti szerződés 2016. május 31-én lejárt.

3. **Bérbeadó** a Képviselő-testület 117/2016.(V.25.) ÖKT számú határozat (1. számú melléklet) alapján bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a **Bérleményt** kávézó és étterem üzemeltetése céljából.

4. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Bérleményben** a bérleti jogviszony időtartama alatt kávézót és éttermet üzemeltet. **Bérlő** a **Bérlemény** üzemeltetésének jellegét csak **Bérbeadó** előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként a **Bérleményt** kizárólag jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.

5. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy a **Bérleményt** a jelenlegi állapotában veszi bérbe. A rendeltetésszerű használathoz szükséges karbantartás **Bérlőt** terheli.

6. **Bérlő** köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a működtetni kívánt létesítmény kialakításához és a tevékenység gyakorlásához, az üzemeltetéshez szükséges minden hatósági engedélyt és hozzájárulást a saját költségén beszerezni, illetve azokat a szerződés időtartama alatt saját költségén fenntartani, megújítani. **Bérlő** kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában kezdi meg.

7. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérlemény** épületét (volt Tűzoltószertár) a Képviselő-testület 2016. április 20-ai ülésére benyújtott előterjesztés melléklete szerint bővíteni kívánja. A **Bérlemény** épületének bővítését, építészeti és településképi megjelenését a Képviselő-testület 59/2016.(IV.20.) ÖKT számú határozatával (2. számú melléklet) elfogadta és támogatta.

Szerződő Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérlemény** bővítésével, átalakításával, felújításával kapcsolatos költségeket maga viseli.

8. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a Képviselő-testület 117/2016.(V.25.) ÖKT számú határozata (1. számú melléklet) alapján **Bérbeadó** a **Bérleményen** tervezett, 7.) pontban körülírt értéknövelő felújításhoz, bővítéshez előzetesen hozzájárul, azok megvalósítására, értéknövelő beruházásként elismerhető költségeinek bérleti díjba történő beszámítására vonatkozóan a Képviselő-testület e vonatkozásban később hozott döntése alapján kerül sor. **Bérlő** a Képviselő-testület ezen döntése alapján beszámítható költségeket havonta a bérleti díj 50%-ig jogosult beszámítani a költségek megtérüléséig.
Bérlő tudomásul veszi, hogy a felújítással létrejövő beruházások a beszámításért cserébe **Bérbeadó** tulajdonába kerülnek. **Bérlő** a bérbeszámításon túl a bővítés, átalakítás, felújítás költségei megtérítésére nem tarthat igényt.

9. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérleményben** elvégzett karbantartási és állagmegóvási költségei megtérítésére nem tarthat igényt.

10. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérlemény** épületszerkezetét érintő munkálatokat - jelen szerződésben rögzítetteken túlmenően - **Bérbeadóval** történt előzetes egyeztetés alapján végezhet.

11. **Szerződő Felek** jelen bérleti szerződést **10 éves határozott időre, 2016. június 1. napjától 2026. május 31. napjáig** kötik. **Bérbeadó Bérlőnek** rendeltetésszerű használat és jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítése esetén a 10 év letelte után **5 évre szóló előbérleti jogot** biztosít.

12. **Bérlő** a **Bérlemény** használatáért négyzetméterenként 2.000 Ft + ÁFA / hó, összesen az épület 100 m^2 nettó területet figyelembe véve 200.000 Ft + ÁFA / hó bérleti díjat köteles fizetni, mely összeg 2017. évtől minden év június 1. napjától az előző évi, KSH által közétett infláció rátájával emelkedik. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben az ÁFA mértéke változik, úgy **Bérbeadó** a nettó bérleti díj mindenkor hatályos áfával növelt összegét számlázza **Bérlő** felé.

13. **Bérlő** bérleti díj fizetési kötelezettsége **2016. június 1.** napjával kezdődik.

14. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a 15.) pont szerinti bérleti díjat havonta előre, tárgyhó 15. napjáig a **Bérbeadó** által kibocsátott számla ellenében a **Bérbeadó** által megjelölt **OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú bankszámlára** átutalással fizeti meg. Az első bérleti díj számla – mely tartalmazza a hatályba lépéstől a kiállításáig esedékes valamennyi bérleti díjat – a szerződés aláírását követően kerül kiállításra, megjelölve annak esedékességét.

15. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a 2.) pontban hivatkozott szerződésre tekintettel **Bérlő** a **Bérlemény** birtokába van, ezért a birtokbaadásról, a közüzemi mérőórák állásáról és a kulcsok átadásáról nem kerül külön jegyzőkönyv felvételre, továbbá a **Bérleményhez** tartozó közüzemi órák (víz-, gáz-, villanyóra stb.) **Bérlő** nevén vannak.

16. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a bérleti díjon felül 2016. június 1-től viseli a közüzemi díjakat és minden egyéb, az üzemeltetéssel és a **Bérlemény Bérlő** által történő használatával, fenntartásával összefüggő költséget.

17. **Bérlő** köteles a **Bérleménnyel** kapcsolatban felelősségbiztosítási, illetve egyéb, munkáltatói jog gyakorlásával kapcsolatos munkáltatói felelősségbiztosítási szerződést megkötni legkésőbb jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül és azt a szerződés tartama alatt mindvégig hatályban tartani.

18. **Bérbeadó** hozzájárult ahhoz, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** telephelyeként bejelentse és működtesse, amelynek hatálya legfeljebb a jelen szerződés hatályáig terjedhet.

19. **Szerződő Felek** rögzítik, a **Bérlemény** körüli közterület teraszként történő használata, igénybevétele a közterületek rendeltetéstől eltérő használatára vonatkozó önkormányzati rendelet szerint történik.

20. **Bérlő** köteles a **Bérleményt**, valamint annak tartozékait, berendezéseit, helyiségeit, területeit rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával használni, a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért **Bérlőt** kártérítési felelősség terheli.

21. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** jogosult ellenőrizni a **Bérlemény** műszaki állapotát, rendeltetésszerű használatát, állagmegóvását, illetve karbantartását és **Bérlő** jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését. Ennek érdekében a **Szerződő Felek** erre felhatalmazott képviselői előre kiértesített időpontban helyszíni bejárást tartanak, ahol a használatra átadott **Bérlemény** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát szemrevételezik, és jegyzőkönyvben rögzítik.

22. **Bérlő** köteles a **Bérlemény** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatósági, munkavédelmi, környezetvédelmi, balesetvédelmi, érintésvédelmi és egyéb baleset-megelőzési, valamint egyéb hatósági előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, illetve a jogszabályokban előírt vizsgálatokat elvégezni. Ezen kötelezettsége megszegéséből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.

23. **Bérlő** köteles a **Bérlemény** állagmegóvásáról, rendeltetésszerű használatáról, karbantartásáról, a **Bérlemény** berendezéseinek, eszközeinek rendeltetésszerű használatához szükséges hibaelhárítási, javítási és karbantartási, továbbá a helyiségek felhasználási céljának megfelelően a jogszabályi és/vagy szakhatósági előírásokban foglalt felújítási munkálatok saját költségen történő elvégzése.

24. A **Bérleményben** elhelyezett tárgyak biztonságáért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget. **Bérlő** a **Bérleményben** tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.

25. **Bérlő** köteles előzetes egyeztetés alapján meghatározott időpontban és ideig, tűrni és lehetővé tenni a **Bérbeadó** által a **Bérleményben** elvégezni kívánt munkálatok elvégzését.

26. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy veszélyhelyzetben, ha ez kár elhárításához, vagy a tulajdonosi kötelezettségek teljesítéséhez szükséges, a **Bérbeadónak** joga van előzetes egyeztetés nélkül is a **Bérleménybe** bemenni, bent tartózkodni és a szükséges munkálatokat elvégezni.

27. **Bérlő** köteles intézkedni **Bérbeadó** egyidejű értesítésével minden, a **Bérleményben** bekövetkezett meghibásodás és kár megszüntetéséről, ill. elhárításáról.

28. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a **Bérleményt** nem terhelheti meg, azt biztosítékként, zálogként nem használhatja fel, nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.

29. **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy a jogszabályi előírások megszegése, továbbá a **Bérlemény** működéséből fakadó esetleges kárigények esetén **Bérbeadót** mentesíti bárminemű eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól.

30. **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után elhelyezésre nem tarthat igényt. Abban az esetben, ha a bérlet lejártával vagy megszűnésével **Bérbeadó** a **Bérleményt** továbbra is bérbe kívánja adni, úgy **Bérlőt** a 11.) pontban rögzített előbérleti jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.

31. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a jelen szerződés szerint létrejött jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén **Bérlőt** a **Bérleményre** elővásárlási jog nem illeti meg.

32. **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy a **Bérleményt** a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnésével egyidejűleg kiürített, kitakarított, tiszta, kifestett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve **Bérbeadó** birtokába visszaadja. **Szerződő Felek** a **Bérlemény Bérbeadó** részére történő birtokba visszaadásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel.

33. **Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti. Az állag sérelme nélkül le nem szerelhető berendezések, tartozékok a továbbiakban osztják a **Bérlemény** jogi sorsát.

34. **Bérlő** kötelezettséget vállal, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén haladéktalanul kijelentkezik az ingatlanból és intézkedik az egyes hatóságok, bíróságok felé az adatváltozások bejelentése tárgyában. Ennek megtörténtét a szerződés megszűnését követő 15 napon belül **Bérbeadó** felé igazolni köteles.

35. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Bérlő** a jelen szerződés szerint létrejött jogviszony bármilyen okból történő megszűnésével a **Bérleményt** nem adja vissza **Bérbeadó** birtokába, úgy annak átadásáig a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

36. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult a szerződést rendes felmondással, indoklási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani. A felmondási idő 3 hónap.

37. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy ha **Bérlő**
    - a bérleti díjat nem fizeti meg, vagy megfizetésével késedelembe esik;
    - a jelen szerződés 16.) pontjában körülírt költségeket nem fizeti meg, vagy azok megfizetésével késedelembe esik;
    - a **Bérleményt** a 4.) pontban foglaltakkal, illetve rendeltetésével ellentétes célra vagy módon használja, abban kárt okoz;
    - a jelen szerződésben meghatározott vagy jogszabályban előírt kötelezettségeit megszegi;

    a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** írásban rendkívüli és azonnali hatályú felmondással élhet.

38. Jelen szerződés 2016. június 1. napjától hatályos.

39. Jelen szerződésnek 2 db. számozott melléklete van, amelyek jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik:
    1. 117/2016.(V.25.) ÖKT számú határozat
    2. 59/2016.(IV.20.) ÖKT számú határozat

40. Jelen szerződés 5 (öt) eredeti példányban készült, amelyből 3 példány a **Bérbeadóé**, 2 példány pedig **Bérlőé**, a szerződés példányainak átvételét **Szerződő Felek** jelen szerződés aláírásával egyidejűleg igazolják.

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

42. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek a fenti szerződést és annak mellékleteit 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, 2016 JÚN 28 .....

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: **Wittinghoff Tamás**
polgármester
Bérbeadó
akadályoztatása esetén:

.....
Biró Gyula
alpolgármester
Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyző:.....

dátum: 2016.06.28.

Budaörs, 2016. 06. 30. .....

Szertár Kávézó Kft.
képviseli: **Harangi Ariel István**
ügyvezető
Bérlő

SZERTÁR ... KFT
2040 Buda ... K.3/b.
Adószám: ... 13
UniCredit Ba...

Kivonat
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. május 25-i ülésének jegyzőkönyvéből:

117/2016.(V.25.) ÖKT sz. határozat

Budaörs, Templom tér 1. sz. alatti, 60 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan (Szertár Kávézó) hasznosítása

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. bérbe adja az Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Templom tér 1. szám alatti, 60 hrsz-ú ingatlant (a továbbiakban: Ingatlan) 2016. június 1. napjától határozott, 10 éves időtartamra, további 5 évre szóló előbérleti jog biztosításával az ingatlant jelenleg is bérlő Szertár Kávézó Kft. részére.
2. a 2016. június 1. napjától az ingatlanért fizetendő bérleti díjat 2000,-Ft/m^2 + ÁFA /hó összegben határozza meg, amely összeg 2017. évtől minden évben az infláció mértékével növekszik. Az Ingatlan körüli közterület teraszként történő használata, igénybevétele a közterületek rendeltetéstől eltérő használatára vonatkozó önkormányzati rendelet szerint történik.
3. az Ingatlanon tervezett értéknövelő felújításhoz, bővítéshez az Önkormányzat előzetesen hozzájárul, azok megvalósítására, elismerhető költségeik bérleti díjba történő betudására vonatkozóan a későbbiekben hoz döntés.
4. felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: Bérleti szerződés megkötésére: 2016. június 1.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Budaörs, 2016. június 23.
Biró Ágnes
szervezési ügyintéző

Budaörs Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda 1.

Kivonat
Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. április 20-i ülésének jegyzőkönyvéből:

59/2016.(IV.20.) ÖKT sz. **határozat**

Tűzoltó szertár bővítése

Budaörs Város Képviselő-testülete elfogadja és támogatja a Budaörs, Templom tér 1., 60 hrsz-ú ingatlanon található Tűzoltószertár épületének az előterjesztés melléklete szerinti bővítését.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Főépítészi Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Budaörs, 2016. június 23.
Bíró Ágnes
szervezési ügyintéző

Budaörs Polgármesteri Hivatal Jegyzői Iroda 1.