

## MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉS-ÁTRUHÁZÁSRÓL

mely létrejött egyrészről

**Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjеле: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető), mint szerződésből kilépő (továbbiakban: **Kilépő**),

másrészről

**Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjеле: 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 szerződésben maradó (továbbiakban: **Maradó**)


harmadrészről

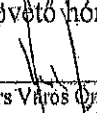
**Koczka Éva egyéni vállalkozó** (

mint szerződésbe belépő (továbbiakban: **Belépő**)

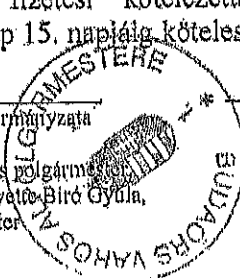
együttesen szerződő felek (továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott helyen és napon, Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 188/2022.(XI.09.) ÖKT számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás tárgyát képezi Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött bérleti szerződés a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan (továbbiakban: **Bérleti Szerződés**).
2. Szerződő Felek a Ptk. 6:208.§-a alapján megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződésből Kilépő kilép, a Belépő pedig belép, azaz a Szerződő Felek a Kilépőt megillető jogok és kötelezettségek összességét jelen megállapodás hatálybalépésének napjával Belépőre ruházzák át. Ennek következtében Belépőt megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek Kilépőt a Maradóval szemben a Bérleti Szerződés alapján megillették, illetve terheltek. Szerződő Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul elfogadják, hogy jelen megállapodás hatálybalépésének napjától kezdődően teljes körűen Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Kilépőnek jelen megállapodás hatálybalépését megelőző naptári napig áll fenn Maradóval szemben a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díjak fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig köteles eleget tenni, Szerződő

  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette: Biró Gyula,  
alpolgármester

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő



Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy Belépőnek Maradóval szemben jelen megállapodás hatálybalépésének napjával kezdődően áll fenn a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díj fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig, az ezt követő évek közüzemi díja tekintetében pedig a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles eleget tenni.

4. Maradó a Bérleti Szerződés átruházásának megtörténtét jelen megállapodás aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, azzal kapcsolatban kifogással nem él.

Maradó és a Belépő a Bérleti Szerződést módosítják és egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint, azzal, hogy a változásokat dőlt betűvel szedett rész tartalmazza, illetőleg az átlátható szervezetről szóló 19. pont törlésre került:


1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), fodrásüzlet üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

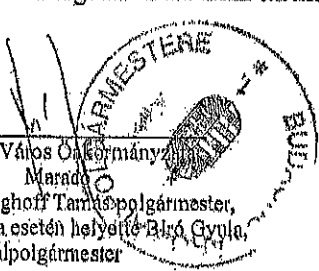
2.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 napjáig terjedő időtartamra, 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 eltelté után a Bérlő 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 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 – Bérlő feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlő maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) Bérleményt a Bérlő – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

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

  
Koczka Éva-Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv.: Wittlinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Bló Gyula,  
alpolgármester

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

6.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapotnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli.

7.) Bérlet 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 kifizetésre. 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.

8.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően Bérlet 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 Bérlet a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

9.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérlet 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,


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

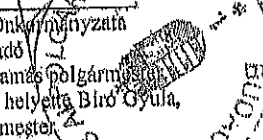
9.4. a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt.

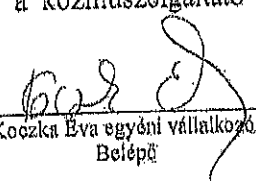
10.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a Bérlet fizeti.

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet a vízfogyasztást e szerződés alapján közvetlenül a közüzemszolgáltató részére fizeti meg.

  
Koczka Éva Szolgáltató Rt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Márcadó  
Képv: Wittlinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Biró Gyula,  
alpolgármester

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérlet közvetlenül fizeti meg a köznyújtató részére.

10.4. A közös költséget a Bérlet fizeti meg a Társasház részére. A személyszállítás költségét Bérlet fizeti meg a szolgáltató felé.

11.) Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérlet a bérlemény rendes használatában.

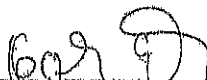
#### 12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése


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

- ha Bérlet a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérlet vagy a Bérleményt a Bérlet 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 szerződösszegő magatartását;
- ha Bérlet 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 Bérlet végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszer törlési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha Bérlet a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bérlet nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérlet - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak, annak kézhezvételétől 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 Bérlet 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.

  
Koczka Éva Szolgáltató Bt  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budapest Város Önkormányzata  
Művelődés  
Képv.: Wittgenhoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Gyula  
alpolgármester

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

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 2. 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 5. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

13.) **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kitérítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába boesztani, 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 bővítést a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítést **Bérlő** költségére és kárvesszély viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv.: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó n.  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Blró Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlettel pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérlettel jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

14.) Bérlettel a Bérlettelből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a felszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérélmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlettel, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérlettelőtől.

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

16.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérleti 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 Bérlettel, 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 Bérlettel fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

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

18.) A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérlettel részére. A Bérlettel a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albéletbe, vagy más jogcímen használatba.

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

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

21.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Mátyás  
Képv: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Dró Gyula  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő



22.) helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak

5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6. **Szerződő Felek** jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen megállapodás Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a megállapodást, úgy a megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a megállapodást a legutóbb aláíró fél aláírja.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött Bérleti Szerződés

Budaörs, 2022. ....11. 22......

Budaörs, 2022. ....11. 21......

.....  
*Koczka Éva*  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselőként  
Koczka Éva  
ügyvezető  
Kilépő

.....  
Budaörs Város Önkormányzata  
képviselőként  
Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Maradó

akadályoztatása esetén, helyette:



.....  
*Bíró Gyula*  
Bíró Gyula  
alpolgármester

Budaörs, 2022. ....11. 22......

.....  
*Koczka Éva*  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

Pénzügyi ellenjegyző: .....

*[Signature]*  
2022 NOV 21

*[Handwritten initials]*





## BÉRLETI SZERZŐDÉS

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 **Bíró Gyula alpolgármester**) mint **Bérbeadó** (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**), **Bérbeadó** és **Bérlő** együttesen: **Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így **Helyiséget** (továbbiakban: **Bérlemény**), **fodrászüzlet üzemeltetése céljára** a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

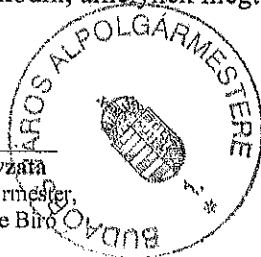
2.) **Szerződő Felek** a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától **2022. december 31. napjáig tartó, határozott 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 **Bérlő** 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 meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

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

4.) **Bérleményt** a **Bérlő** – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetészerű használatra alkalmassá.

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

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató-Éf.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő

6.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlőt** bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli.

7.) **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.

8.) **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.

9.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. 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,


9.3. 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,

9.4. a **Bérleményre** a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyombiztosítást köt.

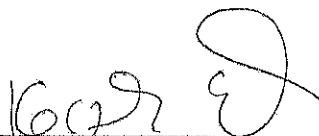
10.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a **Bérlemény** üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a **Bérlő** fizeti.

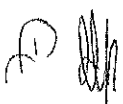
10.1. Az elektromos áram mérőóra vonatkozóan a **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, **Bérlő** az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőóra vonatkozóan **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, **Bérlő** a vízfogyasztást e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő



10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a **Bérlő** közvetlenül fizeti meg a közmuhszolgáltató részére.

10.4. A közös költséget a **Bérlő** fizeti meg a Társasház részére. A szemétszállítás költségét **Bérlő** fizeti meg a szolgáltató felé.

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

#### 12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a **Bérbeadó**t, sem a **Bérlőt** 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 **Bérbeadó**i engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben **Bérlő** végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertróliési 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.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő

Handwritten initials and a signature.

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 megisméltéséről való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatását vagy megisméltését 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 2. 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 5. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

**13.) 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.

**14.) 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 állagsérellem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti **Bérbeadótól**.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tapás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő:  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő

*(Handwritten initials)*

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

16.) **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.

17.) **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.

18.) A **Bérbeadó** nem biztosít 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.

19.) **Bérlő** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) l. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyron 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.

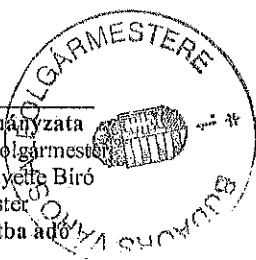
20.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

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

22.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő

magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2022. 04. 07

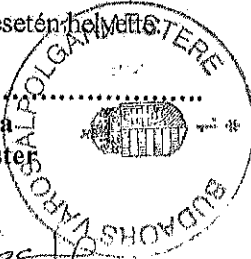
Budaörs, 2022. 04. 11.

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

.....  
**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
 képviselő: Koczka Éva ügyvezető  
**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette

.....  
**Biró Gyula**  
 alpolgármester



**KOCZKA ÉVA BT KISADOZO**  
 BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
 a.sz.: 26248486-1-13  
 c.g.: 13-06-071105

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
 dátum: ..... 2022. ÁPR. 06. ....

FD