

EA: 2011.11.01. / meggy...

E: IX-258/2011.

Bérleti szerződés módosítása

IKTATÁSRA ÉRKEZT
2011 NOV 14.

Amely létrejött egyrészről a

BTG Budaörsi Településgazdálkodási
Korlátolt Felelősségű Társaság

- székhelye: 2040 Budaörs, Dózsa György u. 21.
- cg.: 13-09-064364
- adószáma: 10639205-2-13
- számlaszáma: 111742173-21020993
- email: titkarsag@btg.hu
- képviselőre jogosult: Tamás Ervin ügyvezető
- kapcsolattartó elérhetősége: Jenei Péter, tel.: 23/420-151

mint Bérbeadó, másrészről a

Trüffel Kereskedelmi és Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság

- székhelye: 7627 Pécs, Hársfa u. 34. fszt.3
- cg./ azon. szám: 02-09-076033
- adószáma: 22661012-2-02
- számlaszáma: 10403758-50526568-74851004
- képv. jogosult: Simon Mária ügyvezető
- kapcsolattartó személy neve: Simon Mária ügyvezető

mint Bérlő, továbbá a

Cottapanna Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

- székhelye: 1028 Budapest, Dózsa György utca 20.
- cg./ azon. szám: 01-09-965760
- adószáma: 223441044-2-41
- számlaszáma: 10918001-00000085-75300004
- képv. jogosult: Csepelyné Veldi Mária Magdolna ügyvezető
- kapcsolattartó személy neve: Csepelyné Veldi Mária Magdolna ügyvezető

- mint új Bérlő – (továbbiakban: új Bérlő)

között az alábbi feltételekkel:

1. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó és a Trüffel Kft. – mint Bérlő – 2010. augusztus 18. napján bérleti szerződést kötöttek, melynek értelmében Bérbeadó bérbe adta, a Trüffel Kft. bérbe vette a Bérbeadó kezelésében álló, 2040 Budaörs, Károly király utca 54. sz. alatti helyiséget (továbbiakban: Bérlemény) a megkötött bérleti szerződés rendelkezései értelmében.

Cottapanna Kft.
1028 Budapest, Dózsa Gy. u. 20.
Adószám: 23441044-2-41
Szsz.: 10918001-00000085-75300004

Trüffel Kft.
7627 Pécs, Hársfa u. 34.
Adószám: 02-09-076033
Szsz.: 10403758-50526568-74851004

POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS		
Iktatva:	2011 NOV 14.	
Szám:	IX/258-16/2011	
Előszám:	Medikét:	Jgyintéző: Kestné



2. A Bérló Trüffel Kft. tájékoztatja a Bérbeadót, hogy a bérleti jogviszonyt a Cottapanna Kft. kívánja a továbbiakban változatlan feltételekkel folytatni, erre figyelemmel a 2010. augusztus 18. napján kelt bérleti szerződésben a Bérló személyét az alábbiakra módosítják:

Cottapanna Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

- székhelye: 1028 Budapest, Dózsa György utca 20.
- cg./ azon. szám: 01-09-965760
- adószáma: 223441044-2-41
- számlaszáma: 10918001-00000085-75300004
- képv. jogosult: Cseplyéné Veldi Mária Magdolna ügyvezető
- kapcsolattartó személy neve: Cseplyéné Veldi Mária Magdolna ügyvezető

3. Az új bérló Cottapanna Kft. képviselőjében Cseplyéné Veldi Mária Magdolna ügyvezető kijelenti, hogy a 2010. augusztus 18. napján kelt szerződés rendelkezéseit ismeri, azokat a az új Bérló magára nézve kötelező erejűnek tekinti. Bérló kijelenti továbbá, hogy a Bérleményt ismert, megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vette birtokba, az átadás - átvételről külön jegyzőkönyv készül.
4. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a közüzemi órák átírásának 15 napon belül eleget tesz, az átírások teljesítését igazoló okiratot, továbbá a felelősségbiztosítás megkötését tanúsító kötvénymásolatot 15 napon belül írásban, a Bérbeadó képviselője részére átadja.
5. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésmódosítással nem érintett kérdésekben a 2010. augusztus 18. napján kelt szerződéses rendelkezései változatlanul érvényben maradnak.
6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv., valamint Budaörs Város Önkormányzatának 61/2004 (X.18). ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.
7. Felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásra jogosult képviselőjük útján cégszerűen aláírták.

kelt: 2011. 11. 02.

BTG Kft.
képv: Tamás Ervin ügyvezető
Bérbeadó



Trüffel Kft.
7627 Pécs, Hákfa u. 24.
Adószám: 223441044-2-41
Bsz: 10918001-00000085-75300004
Trüffel Kft. 7627 Pécs
képv: Simon Mária ügyvezető
Bérló

Cseplyéné Veldi Mária Magdolna
Cottapanna Kft.
1028 Budapest, Dózsa Gy. u. 20.
Adószám: 223441044-2-41
Bsz: 10918001-00000085-75300004

21

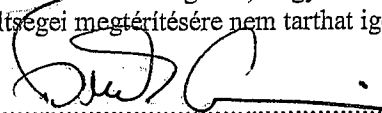
BÉRLETI SZERZŐDÉS

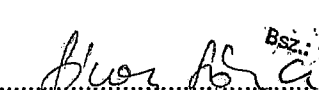
amely létrejött egyrészről a **B.T.G. Budaörsi Településgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2040 Budaörs, Dózsa György út 21.; cégjegyzékszám: 13-09-064364; adószám: 10639205-2-13; statisztikai számjel: 10639205-4030-113-13; bankszámlaszám: 11742173-21020993 (OTP Bank Nyrt.); képviseli: **Tamás Ervin ügyvezető**), mint **Bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **Trüffel Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.** (korábbi nevén: Sacher Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.; székhely: 7627 Pécs, Hársfa utca 34. fszt. 3.; cégjegyzékszám: 02-09-076033; adószám: 22661012-2-02; statisztikai számjel: 22661012-4724-113-02; bankszámlaszám: 10403758-50526568-74851004 (Kereskedelmi és Hitelbank Zrt.); képviseli: **Simon Mária ügyvezető**), mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

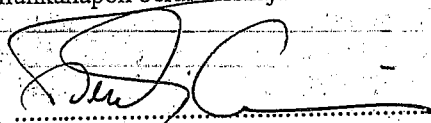
továbbiakban együtt, mint **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

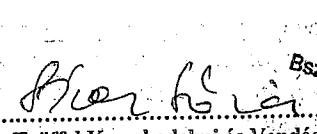
- 1.) **Bérbeadó** Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 299/2010. (VII.15.) ÖKT számú határozata alapján bérbe adja, **Bérlő** pedig megtekintett állapotban bérbe veszi a Budaörs Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdonát képező, **Bérbeadó** kezelésében lévő **548/A/5 helyrajzi számú**, az ingatlan-nyilvántartásban „üzlethelyiség” megnevezésű, **136,55 m²** nagyságú, természetben Budaörs, Károly király utca 54. szám alatt található helyiséget (a továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2.) **Bérlő** jelen szerződés aláírásával vállalja, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlant a jelenlegi állapotban veszi bérbe és a szükséges felújításokat, illetve az üzemeltetni kívánt létesítmény kialakítását saját költségén végzi el. A rendeltetésszerű használathoz szükséges karbantartás és állagmegóvás **Bérlő**t terheli.
- 3.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** a Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 161/2010.(IV.28.) ÖKT számú határozatával kiírt nyílt pályázatára benyújtott pályázati anyagában megjelölt profil megvalósítása céljából veszi bérbe, a **Bérleményben** a bérleti jogviszony fennállása alatt cukrászdát, cukrászati termelő egységet üzemeltet. **Bérlő** a helyiség üzemeltetésének jellegét csak **Bérbeadó** előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként a helyiséget kizárólag a jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
- 4.) **Bérlő** köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a felújításhoz, illetve a kialakításhoz és a tevékenység gyakorlásához, 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.
- 5.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményben** a szükséges felújítások, illetve az üzemeltetni kívánt létesítmény kialakításának teljes költségét **Bérlő** viseli. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a **Bérlemény** felújításának számlákkal igazolt, **Bérbeadó** által is írásban elismert, beépített munkák költsége bruttó 5.000.000 Ft-os összeghatárig a bérleti díjba beszámításra kerül oly módon, hogy **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bérleti díj 50 %-át fizeti költségeinek megtérüléséig. A felújítási költség-beszámítását (megtérülését) követően **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bérleti díjat köteles fizetni.
- 6.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** az 5.) pontban rögzített bérbeszámításon túl a felújítási költségei megtérítésére nem tarthat igényt.


 Budaörsi Településgazdálkodási Kft.
 képviseli: Tamás Ervin
 ügyvezető
 Bérbeadó


 Trüffel Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.
 képviseli: Simon Mária
 ügyvezető
 Bérlő

- 7.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a **Bérleményben** elvégzett karbantartási és állagmegóvási költségei megtérítésére nem tarthat igényt.
- 8.) **Bérlő** a felújítás és az átalakítás során a kapubejáratot az előírásoknak megfelelően köteles kialakítani, továbbá a hangszigetelés megoldását is biztosítani köteles. A működés és a felújítás során **Bérlő** köteles betartani a zajvédelmi és az irányadó jogszabályi előírásokat. Felek rögzítik, hogy a felújítási és építési munkák végzése ill. az üzemeltetés során a **Bérbeadó**nak vagy harmadik személynek okozott károk vonatkozásában a **Bérlőt** közvetlen megtérítési kötelezettség terheli.
- 9.) **Szerződő Felek** jelen bérleti szerződést a működési engedély kiadásának napjától számított 10 éves határozott időre kötik.
- 10.) **Bérlő** a helyiség használatáért 250.000,- Ft + ÁFA / hó összegű bérleti díjat köteles fizetni, mely-összeget **Bérbeadó** 2012. évtől minden év január 1. napjától jogosult az előző évi, KSH által közzétett inflációs rátával egyoldalúan megemelni. A hivatalos inflációs ráta közzétételét követő hónapra esedékes megemelt bérleti díjjal együtt **Bérlő** köteles a január 1. napjától ezen időpontig, az emelés folytán keletkezett bérleti díj különbözetet egyösszegben megfizetni.
- 11.) **Bérlő** minden hónap 10. napjáig számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat **Bérbeadó** OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11742173-21020993 számú számlájára átutalással megfizetni.
- 12.) **Bérlő** bérleti díjfizetési kötelezettsége a működési engedély kiadását követő hónaptól, illetve legkésőbb 2010. december 1. napjától kezdődik. Amennyiben a működési engedély kiadása 2010. december 1. napját megelőzi, akkor **Bérlő** a működési engedély kiadásának hónapjában az engedély kiadásának napjától a hónap utolsó napjáig terjedő időszakra arányosan köteles a hónapra esedékes bérleti díjat megfizetni.
- 13.) **Bérlő** köteles írásban jelezni **Bérbeadó** felé a működési engedély kiadását annak kiadásától számított 8 napon belül.
- 14.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy késedelmes fizetés esetén a **Bérbeadó** a mindenkorijegybanksi alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
- 15.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a 10.) pontban meghatározott bruttó bérleti díj háromszorosának megfelelő 937.500 Ft összegű óvadékot jelen szerződés aláírását megelőzően átutalással megfizetett **Bérbeadó** bankszámlájára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja **Bérbeadó** részére.
Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérbeadó** az óvadék összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.
Amennyiben a szerződés tartama alatt az óvadék egy része felhasználásra kerül, **Bérlő** köteles azt **Bérbeadó** írásbeli felszólítása kézhezvételétől számított 8 napon belül, az óvadék eredeti mértékére kiegészíteni. Ha **Bérlő** az óvadék kiegészítésével késedelembe esik, **Bérbeadó** jogosult a szerződés 14.) pontja szerinti késedelmi kamatot követelni, illetve a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
Az óvadék vonatkozásában **Szerződő Felek** rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra és **Bérlő** a szerződés szerinti kötelezettségét teljesítette, úgy a szerződés megszűnése esetén a **Bérlemény** **Bérbeadó** részére történő birtokba bocsátását követő 10 munkanapon belül visszajár.


Budaörsi Településgazdálkodási Kft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó


Trüffel Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.
képviseli: Simon Mária
ügyvezető
Bérlő

Trüffel Kft.
7627 Pécs, Hársfa u. 37.
Adószám: 22661012-2-02
Bsz.: 10403758-50526568-74851002

- 16.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a közüzemi díjak (víz, gáz, villany, csatorna stb.) és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő és a **Bérlemény** fenntartásával járó költségek (szemétszállítás, telefon stb.) megfizetése kizárólagosan a **Bérlőt** terhelik. **Bérlő** az 1.) pontban meghatározott ingatlan birtokba vételét követő 15 napon belül köteles a nevére íratni a közműveket. **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a közüzemi órák (víz-, gáz-, villanyóra stb.) jelen szerződés alapján, a **Bérlemény** birtokba vételének napjától **Bérlő** nevére átírássra kerüljenek.
- 17.) **Bérlőt** jelen szerződés az udvar használatára nem jogosítja, azt ideiglenes raktározás céljára sem használhatja.
- 18.) **Bérlő** haladéktalanul köteles tájékoztatni **Bérbeadót** a tulajdonosi viszonyokban bekövetkezett változásokról.
- 19.) **Bérlő** köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, a jó-gazda-gondossággal használni. **Bérlőt** a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli.
- 20.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a felújítás során folyamatosan, a felújítási munkák elvégzését követően évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult ellenőrizni a **Bérlemény** használatát, műszaki állapotát, állagmegóvását, illetve karbantartását. **Bérlő** az ellenőrzést évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban köteles lehetővé tenni.
- 21.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult a szerződést indoklási kötelezettség nélkül, a hónap utolsó napjára felmondani. A felmondási idő 2 (kettő) hónap.
- 22.) **Bérbeadó** jogosult jelen szerződést azonnali hatályú rendkívüli felmondással felmondani, ha **Bérlő** jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
- a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és az írásbeli felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
 - az óvadékot az írásbeli felszólítást követő 8 napon belül nem egészíti ki,
 - a **Bérleményt** a 3.) pontban foglaltaktól eltérő célra használja, vagy azt **Bérbeadó** beleegyezése nélkül albérletbe adja,
 - a **Bérlő**, illetve azon személyek, akiknek a magatartása a **Bérlő** érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a **Bérbeadót**, a többi **bérlőt**, illetve tulajdonos tevékenységét vagy nyugalma, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
 - a **Bérleményt** rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
 - a jelen szerződésben, illetve a vonatkozó jogszabályokban meghatározott kötelezettségeit megszegi.
- 23.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérleményre** vonatkozóan **Bérbeadó** vagyonbiztosítást kötött, melyet fenntart a bérleti jogviszony időtartama alatt, a **Bérleményben** folytatott tevékenységre vonatkozóan azonban **Bérlő** köteles saját költségén felelősségbiztosítást kötni és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt fenntartani.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a felelősségbiztosítási szerződést, illetve kötvényt legkésőbb a működés megkezdésének napjáig bemutatja **Bérbeadónak**.

Budaörsi Településgazdálkodási Kft.
képviseli: Tamás Ervin
ügyvezető
Bérbeadó

Trüffel Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.
képviseli: Simon Mária
ügyvezető
Bérlő

Trüffel Kft.
7627 Pécs, Hársfa u. 34.
Adószám: 22661012-2-02
Bsz: 10403758-60526568-74851004

- 24.) A Bérleményben elhelyezett tárgyak biztonságáért Bérbeadó nem vállal felelősséget. Bérlo a bérelt helyiségben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 25.) Bérlo jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérleményt nem adhatja albérlésre vagy más jogcímen használatba, gazdasági társaságba nem viheti be.
- 26.) Bérlo köteles a Bérlemény használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalmási, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.
- 27.) Bérlo a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiség bérletére nem tarthat igényt.
- 28.) A bérleti jogviszony megszűnésével Bérlo rendeltetésszerű állapotban köteles a Bérleményt Bérbeadó birtokába bocsátani. Bérlo a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a Bérleményt kiürített, tiszta, rendezett állapotban köteles visszaadni Bérbeadó használatába. Bérbeadót a bérleti jogviszony megszűnése esetén megtérítési kötelezettség a Bérlo által végzett beruházások kapcsán nem terheli.
- 29.) Amennyiben Bérlo a bérleti jogviszony megszűnésének napján a Bérleményt nem üríti ki és nem adja át Bérbeadó birtokába, köteles használati díjat fizetni Bérbeadó részére arra az időre, amíg azt jogcím nélkül használja. A használati díj mértéke a jogcím nélküli használat idejére – a késedelem első 8 napját kivéve – a bérleti díj kétszerese. A késedelem első 8 napján a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell fizetni.
- 30.) Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.
- 31.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 196/2010.(VIII.03.) TFVB számú határozatával jelen szerződést jóváhagyta.
- 32.) Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötését követően további ügyintézésekkel kapcsolatosan a Trüffél Kft.-t képviseli és a bérleti szerződéssel kapcsolatosan mindenben eljáró megbízott ügyintéző Csap Szabolcs (1028 Budapest, Dózsa Gy. u 20. anyja neve: Veldi Mária). A megbízás határozatlan időre, illetve visszavonásig érvényes.
- 33.) Bérlo tudomással bír arról, hogy a Bérlemény a Budaörs, Károly király utca 54. szám alatti társasház albetétjét képezi. Bérlo kijelenti, hogy a társasház alapító okiratának, Szervezeti és Működési Szabályzatának és a Házirend rendelkezéseit megismerte, egyben kötelezettséget vállal ezen okiratokban az ingatlan használatára előírt rendelkezések betartására.
- 34.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004.(X.18.) ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.

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

Budaörs, 2010

2010. AUG. 18.

Budaörsi Település-gazdálkodási Kft.

képviseli: Tamás Ervin

ügyvezető

Bérbeadó

Trüffél Kereskedelmi és Vendéglátó Kft.

képviseli: Simon Mária

ügyvezető

Bérlo

Trüffél Kft.
7627 Pécs, Hárfa u. 34.
Adószám: 22681012-2-02
Esz.: 10403758-50526568-74851004