

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13; statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; számlaszám: OTP Bank 11742173-15390053; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester), mint **Bérbeadó**,

másrészről a **Multibaal Trade Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (cím: 1116 Budapest, Fehérvári út 108-112.; adószám: 12646087-2-43, statisztikai szám: 12646087-5530-113-01, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-696508, számlaszám: MKB Bank Rt. 10300002-20172286-77083285; képviseli: Németh Balázs ügyvezető), mint **Jogelőd Bérelő**,

harmadrészről a **Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft.** (cím: 2040 Budaörs, Sikló utca 3.; adószám: 23986143-2-13; statisztikai szám: 23986143-5630-113-13; cégjegyzékszám: Cg. 13-09-157760; számlaszám: UniCredit Bank 10918001-00000064-79010001; képviseli: Bischof Balázs Dániel ügyvezető), mint **Jogutód Bérelő**,

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

- 1.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy **Bérbeadó és Jogelőd Bérelő** között 2007. június 19-én bérleti szerződés jött létre a **Bérbeadó** 1/1 tulajdonát képező **Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú**, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar” megjelölésű, **2088 m²** alapterületű ingatlan hasznosítására vonatkozóan a pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából, mely bérleti szerződést 2008. március 14-én és 2012. május 21-én módosították (a bérleti szerződés és a bérleti szerződés módosításai a továbbiakban együtt: **Alapszerződés**).
- 2.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Jogelőd Bérelő** a vendéglátóipari egység üzemeltetésére önálló gazdasági társaságként hozta létre **Jogutód Bérelőt**, amelynek egyik tulajdonosa **Jogelőd Bérelő**.
- 3.) **Szerződő Felek** kölcsönösen megállapodnak, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendeletének 34. § (2) bekezdése alapján **2012. július 1. napjától Bérbeadó Jogutód Bérelő** részére adja bérbe az 1.) pontban megjelölt ingatlant az 1.) pontban megjelölt célból.
- 4.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy az **Alapszerződés** 2012. június 30. napján hatályát veszti.
- 5.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Jogelőd Bérelő** a 2012. április havi bérleti díjból bruttó 5.360 Ft-ot, illetve a 2012. május és június havi bérleti díjat, azaz összesen bruttó **300.000 Ft**-ot nem fizetett meg **Bérbeadó** részére.
Szerződő Felek rögzítik, hogy **Jogelőd Bérelő** az **Alapszerződés** 10.) pontja alapján **300.000 Ft**-ot, azaz Háromszázezer forintot kaucióként befizetett **Bérbeadó** számlájára. **Jogelőd Bérelő** kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az általa befizetett 300.000 Ft összegű kaució a 2012. április, május és június havi bérleti díjba beszámításra kerüljön, annak visszafizetésére nem tart igényt.
 Mindezek alapján **Bérbeadó és Jogelőd Bérelő** rögzítik, hogy az **Alapszerződés** vonatkozásában a 2012. június 30. napjáig tartó időszakra egymással elszámoltak, egymással szemben semmilyen további követelésük nincs.

- 6.) **Bérbeadó és Jogutód Bérló** az **Alapszerződés helyett 2012. július 1. hatállyal jelen megállapodást kötik.**
- 7.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Jogutód Bérló** bérbe veszi a **Bérbeadó** 1/1 arányú tulajdonát képező **Budaörs, Kolozsvári utcában található 4007/4 hrsz-ú**, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar” megjelölésű, **2088 m²** alapterületű ingatlant a pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából.
- 8.) **Jogutód Bérló** a bérleményben a bérleti jogviszony fennállása alatt kávézót, sörözőt, bárt üzemeltet. A helyiség üzemeltetésének jellegét csak **Bérbeadó** előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként **Jogutód Bérló** a helyiséget kizárólag jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
- 9.) **Jogutód Bérló** köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a tevékenység gyakorlásához, üzemeltetéshez szükséges minden hatósági engedélyt és hozzájárulást a saját költségén beszerezni, illetve azokat a szerződés időtartama alatt saját költségén fenntartani, megújítani. **Jogutód Bérló** kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában folytatja.
- 10.) **Szerződő Felek** a bérleti szerződést **határozott időre, 2017. június 19. napjáig** kötik. **Jogutód Bérlőt** rendeltetésszerű használat és a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítése esetén a bérleti jogviszony letelte után **előbérleti jog** illeti meg.
- 11.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a bérlemény bérleti díja **116.000 Ft + ÁFA / hó**, azaz Egyszáztizenhatezer forint + ÁFA / hó, amely összeg 2013. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik. **Jogutód Bérló** tudomásul veszi, hogy amennyiben az áfakulcs változik, úgy **Bérbeadó** a nettó bérleti díj mindenkor hatályos áfával növelt összegét számlázza **Jogutód Bérló** felé.
- 12.) **Jogutód Bérló** minden hónap **15. napjáig** számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú **számlájára átutalással megfizetni**. Késedelmes fizetés esetén **Bérbeadó** a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
- 13.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Jogutód Bérló** köteles jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 441.960 Ft, azaz Négyszáznegyvenegyezer-kilencszázhatvan forint összeget kaucióként átutalással megfizetni **Bérbeadó** 11742173-15390053-06530000 számú bankszámlájára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja **Bérbeadó** részére.
- Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a kaució összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.
- Amennyiben a szerződés tartama alatt a kaució vagy annak egy része felhasználásra kerül, **Jogutód Bérló** köteles azt **Bérbeadó** írásbeli felszólítása kézhezvételétől számított 8 napon belül, a kaució eredeti mértékére kiegészíteni.
- A kaució vonatkozásában **Szerződő Felek** rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra, úgy a szerződés megszűnése esetén a bérlemény **Bérbeadó** részére történő birtokba bocsátását követő 10 munkanapon belül visszajár.
- 14.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a közüzemi díjak és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő és az ingatlan fenntartásával járó költség **Jogutód Bérlőt** terheli. **Jogutód Bérló** jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles a nevére íratni a közműveket. **Bérbeadó** kifejezetten hozzájárul, hogy a bérlemény közüzemi mérőórái **Jogutód Bérló** nevére átírássra kerüljenek.

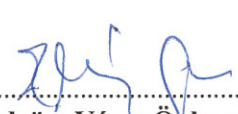
- 15.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Jogutód Bérlő** a bérlemény birtokában van, így birtokba adásra nem kerül sor, **Szerződő Felek** azonban jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény állagát, valamint a közüzemi mérőórák állását, annak érdekében, hogy **Jogutód Bérlő** azok nevére történő átiratásáról gondoskodni tudjon.
- 16.) **Jogutód Bérlő** haladéktalanul köteles tájékoztatni **Bérbeadó** a tulajdonosi viszonyaiban bekövetkezett változásokról.
- 17.) **Bérbeadó** hozzájárul ahhoz, hogy **Jogutód Bérlő** a Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlan székelyként vagy telephelyként bejelentse, illetve működtesse, azzal, hogy **Jogutód Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén 30 napon belül intézkedni köteles a bejegyzett székely vagy telephely törlése iránt, s azt a **Bérbeadó** felé igazolni köteles.
- 18.) **Jogelőd Bérlő** vállalja, hogy a tulajdonában álló Budaörsi Sörkert Vendéglátóipari Kft. (székely: 2040 Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-114460) székelyét jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül áthelyezi, s annak megtörténtét **Bérbeadó** felé igazolja.
- 19.) **Bérbeadó** azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, ha **Jogutód Bérlő** a bérleményt a 8.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, vagy ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
- **Jogutód Bérlő** a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és a felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
 - a kauciót felszólítás ellenére sem egészíti ki,
 - a bérleményben **Jogutód Bérlő**, illetve azon személyek, akiknek a magatartása **Jogutód Bérlő** érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a **Bérbeadó**, a többi bérlő, illetve tulajdonos tevékenységét, vagy nyugalmát, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
 - jelen szerződésben meghatározott más, súlyos szerződésszegést követ el.
- 20.) A bérleményben elhelyezett tárgyak biztonságáért **Bérbeadó** nem vállal felelősséget. **Jogutód Bérlő** a bérelt helyiségben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 21.) **Jogutód Bérlő** jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a bérleményt nem adhatja albérlésbe vagy más jogcímen használatba, más gazdasági társaságba nem viheti be.
- 22.) **Jogutód Bérlő** köteles a bérlemény használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.
- 23.) A bérleti jogviszony megszűnésével **Jogutód Bérlő** ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű állapotban köteles a bérleményt **Bérbeadó** birtokába bocsátani. **Jogutód Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a bérleményt kitakarított, tiszta állapotban köteles visszaadni **Bérbeadó** használatába.
- 24.) **Jogutód Bérlő** a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiség bérletére nem tarthat igényt. Abban az esetben, ha a bérlet lejártával vagy megszűnésével **Bérbeadó** a bérleményt továbbra is bérbe kívánja adni, úgy **Jogutód Bérlő** a 10.) pontban rögzített előbérleti jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.

25.) 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 a fenti szerződésmódosítást 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, 2012 JÚL 19.

2012 JÚL 26.


.....
Budaörs Város Önkormányzat
képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó


.....
Multibaal Trade Kft.
képv.: Németh Balázs ügyvezető
Jogelőd Bérló **Multibaal Trade Kft.**
1116 Bp., Fehérvári út 108-112.
Adószám: 12646087-2-43
Bankszámlaszám:
10300002-20172286-00003285

2012 JÚL 26.

**KAMARAERDEI
SÖRKERT Kft.**

2040 Budaörs, Sikkó u. 3.
Adószám: 23886143-2-13

.....
Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft.
képv.: Bischof Balázs Dániel ügyvezető
Jogutód Bérló