

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budaörsi Művészek Egyesülete (székhely: 2040 Budaörs, Lévai utca 34.; adószám: 18673955-1-13; képviseli: Molnár-Göb Zoltán elnök), mint Bérbeadó

és

Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület (székhely: 2040 Budaörs, Szép utca 30.; nyilvántartási száma: 13-02-0006730; képviseli: dr. Dobos Botond Zsolt elnök), mint Bérbeadó
(a továbbiakban együttesen: 'Bérbeadók')

másrészről

Sombra Tervező és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2040 Budaörs, Panoráma utca 26., cégjegyzékszám: 13-09-114993, adószám: 14044515-2-13), mint Bérlet - a továbbiakban: 'Bérlet' -

(a Bérbeadók és a Bérlet a továbbiakban együtt 'Felek')

között az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal (a továbbiakban 'Jelen Szerződés'):

I. A szerződés tárgya

1. A jelen szerződés alapján a Bérbeadók bérbe adják, a Bérlet pedig bérbe veszi a Bérbeadók használatába adott Budaörs, belterület 152/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, „Kivett lakóház 2 db és udvar és gazdasági épület” megjelölésű, 1201 m² alapterületű, természetben a Budaörs, Clementis utca 22/1. szám alatt található ingatlan 95/100 tulajdoni hányadából az alábbi helyiségeket: 61,4 m² alapterületű pince és az 1.sz. mellékleten szereplő alaprajzon sárgával megjelölt, a pince előtt található udvarrész (a továbbiakban 'Ingatlan' vagy 'Bérlemény').

Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a Bérlemény bérbeadására Bérbeadók a jelen szerződéshez 2.sz. mellékletként csatolt Használatba Adási Szerződés alapján jogosult.

Bérbeadók az Ingatlant, mint nem lakáscélú, közérdekű feladatellátást biztosító helyiségeket adják bérbe a Bérlet részére kávézó kialakítása és működtetése céljára.

A szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony 2015. október 1. napján kezdődik, és 2017. december 31-ig tartó határozott időtartamra jön létre.

II. Bérleti díj és egyéb költségek

1. A Bérleményszerződő Felek által kölcsönösen elfogadott bérleti díja a bérleti jogviszony időtartama alatt **bruttó 40.000,- Ft / hó**. A bérleti díj Bérbeadók előzetesen kiállított számlája alapján fizetendő.
2. A Bérlet a Bérlemény használata során felmerülő, különösen az alábbi költségeket a bérleti díjon felül köteles megfizetni:

- a bérlet időtartama alatt a Bérlemény üzemeltetése kapcsán felmerülő közüzemi díjakat,
- egyéb a Bérlemény használatával felmerülő, ahhoz kapcsolódó esetleges költséget.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlet az Bérleményben felújítási,

korszerűsítési, belsőépítészeti vagy bármilyen más értéknövelő beruházást végez, úgy annak költségeit jogosult a havi bérleti díjak ellenében elszámolni és a vonatkozó időszakra bérleti díj fizetési kötelezettsége nem áll fenn.

A Bérlemény felújítási ideje alatt a bérleti díj fizetési kötelezettség szünetel, amíg az ingatlan az előre meghatározott (kávézó) funkció befogadására alkalmassá válik.

III. Fizetési feltételek

3. A bérleti díj megfizetése az adott hónapra előre, tárgyhónap 5. napjáig esedékes a Bérbeadók részére. Amennyiben a Bérő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, a késedelem időtartamára a Bérbeadók a fizetés esedékességének napját megelőző naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő összegű késedelmi kamat illeti meg.

A bérleti díjat, illetőleg egyéb fizetési kötelezettségét Bérő számla ellenében készpénzben fizeti meg Bérbeadók részére.

IV. A Bérlemény használata

4. A Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen, kávézóként használja.
5. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény állapotát, állagát Bérő ismeri és azt ennek megfelelően, megtekintett állapotban kívánja bérbe venni.
6. A Bérlemény birtokának Bérő részére történő átadását követően Bérő jogosult a saját költségén a Bérleményben olyan építési illetve átalakítási munkákat végezni, amelyek a Bérlemény rendeltetésszerű használatát elősegítik, vagy használhatóságát növelik, és amelyek a Bérlemény és az ingatlan egészének teherhordó tartószerkezeteit, épületgépészeti berendezéseit, továbbá más műszaki elemeit nem érintik, és amelyekhez építésügyi vagy egyéb szakhatósági engedély illetve hozzájárulás nem szükséges.

V. A Bérbeadók kötelezettségei

7. A Bérbeadók az őket terhelő és azonnali beavatkozást igénylő munkákat a Bérő szükségtelen zavarása nélkül azonnal, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a Bérővel közösen egyeztetett időpontban kötelesek elvégezni. A Bérő nem akadályozhatja, és nem késíltetheti a Bérbeadókat az őket terhelő munkák elvégzésében.

A Bérbeadók hozzájárulnak, hogy a bérleményt Bérő telephelyként az illetékes cégbírósnál bejelentse, és azt telephelyként használja mindaddig, amíg a Felek között a bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony fennáll.

VI. A Bérő kötelezettségei

8. A Bérő köteles:

- gondoskodni a Bérlemény használhatósága miatt szükséges kisebb karbantartási, javítási, pótlási munkákat, tevékenységeket elvégzéséről.
- a bérleti díjat a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és határidőben megfizetni a Bérbeadóknak készpénzben,

- a Bérleményt rendeltetésszerűen használni
 - a Bérbeadók részére lehetővé tenni, hogy előzetes értesítés alapján a Bérlemény állagának és rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából, a Bérlemény területére bejuthassanak,
 - tűrni, hogy a Bérbeadók sürgős szükség esetén - különösen tűz, vagy egyéb sürgőshelyzet elhárítása céljából - a Bérlemény területére bemenjenek és ott a sürgőshelyzet elhárításához, vagy megelőzéséhez szükséges feladatokat elvégezzék,
 - tűrni, hogy a Bérbeadók a közösen egyeztetett időpontban az őket terhelő munkákat a Bérlemény területén elvégezzék,
 - a Bérbeadókat értesíteni, ha a jelen szerződés alapján a Bérbeadókat terhelő munka elvégzése szükséges, vagy ha Bérelő által elvégzendő munka megvalósításához építésügyi illetve egyéb szakhatósági hozzájárulás szükséges, vagy ha a bérleményt súlyos károsodás veszélye fenyegeti.
 - köteles az Ingatlant úgy használni, hogy az a Bérbeadók működését és tevékenységét indokolatlanul ne zavarja.
9. A Bérelő a Bérleményt albérlébe vagy harmadik személy használatába nem adhatja, és a Bérleményt egyéb módon sem terhelheti meg.

VII. Szavatosság

10. A Bérbeadók szavatolnak azért, hogy a Bérlemény felett kizárólagos hasznosítási joggal rendelkeznek, amely semmilyen módon nem korlátozott, így különösen a Bérleményre harmadik félnek nincs előbérlési joga, opciója, követelése, használati joga, vagy egyéb olyan joga, amely a Bérelő háborítatlan birtoklását és jelen szerződés maradéktalan teljesülését akadályozná vagy korlátozná.

VIII. A szerződés megszüntetése

11. A szerződő felek rögzítik, hogy a Jelen Szerződést 2017. december 31-ig tartó határozott időtartamra kötik. A Jelen Szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.
12. A szerződő felek a szerződéses jogviszonyt közös megegyezéssel bármikor, vagy a jogszabályban meghatározott esetekben rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntethetik.
13. A Bérbeadók jogosultak a Jelen Szerződést rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani különösen, ha
- a Bérelő a bérleti díj, vagy egyéb díjak megfizetésére irányuló kötelezettségével késedelembe esett és a Bérelőt a hátralékos bérleti díj megfizetésére írásban, a következményekre történt figyelmeztetéssel, 30 napos póthatáridő biztosításával felszólította, és a póthatáridő is eredménytelenül telt el.

14. A Bérelő jogosult a Jelen Szerződést felmondani, ha Bérbeadók a Bérlemény rendeltetésszerű használatát akadályozza vagy indokolatlanul korlátozza.
15. A szerződő Felek rögzítik, hogy a felmondás a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal gyakorolható a jelen szerződés X. része alatti rendelkezésekben meghatározott valamely módon.
16. Amennyiben a Jelen Szerződés a jelen VIII. pontban meghatározottak szerint a Bérbeadóknak a Bérelő bérleti díj késedelmes vagy meg nem fizetésére alapozott rendkívüli felmondása, vagy a jelen szerződés megszegésére alapozott rendkívüli felmondása következtében, vagy bármely egyéb módon megszűnik, a Bérbeadók jogosultak a Bérlelőt a bérlemény 30 napon belüli elhagyására felszólítani, illetve amennyiben ennek a Bérelő nem tesz eleget, úgy ezt a jogát bármely rendelkezésére álló, jogos eszközzel érvényesíteni.

IX. Birtokbaadás és a bérlemény visszaadása

17. A Bérelő a Bérleményt a bérleti jogviszonya első napján veszi birtokba, feltéve, hogy az átadásnak nincs más a Jelen Szerződésben meghatározott akadálya.
18. A Bérelő a bérlet megszűnésekor – amennyiben a Felek egyéb jogviszonyuk alapján másban meg nem állapodnak – a Bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában fennálló állapothoz képest a rendeltetésszerű használatából adódó természetes elhasználódást meghaladó állagromlást helyrehozva köteles a Bérbeadók részére birtokba adni a Bérleményt.

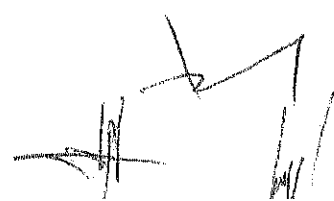
X. Együttműködés

19. A felek Jelen Szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a Jelen Szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
20. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen a másik Fél részére eljuttatták, igazolt módon elektronikus levél formájában vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

a) ha a Bérbeadóknak:
Név: dr. Dobos Botond Zsolt részére
Cím:
E-mail:
Telefon:

b) ha a Bérelőnek:
Név: Gerzsenyi András részére
Cím:
E-mail:
Tel:


Felek megállapodnak, hogy a Felek Jelen Szerződés szerinti értesítéseit, közléseit elektronikus levél formájában is joghatás kiváltására alkalmasan megtehetik a jelen pontban megjelölt e-mail címekre való küldéssel.

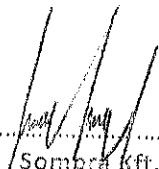


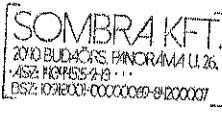
21. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés megkísérlésétől számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértívevény „nem kereste”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” „címezett ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Elektronikus levél esetén az értesítést, levelet kézbesítettnek kell tekinteni, ha a Bérlet 25. pontban rögzített e-mail címére való kézbesítést visszaigazoló elektronikus levél a Bérbeadók 25. pontban meghatározott e-mail címére beérkezik.
22. A Felek a jelen szerződésben megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek írásbeli értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.
- XI. Vegyes rendelkezések**
23. A felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki, kivéve, ha azt a felek az érvénytelennek minősülő rész nélkül nem kötötték volna meg.
24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre Ptk., valamint a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. Törvény, továbbá a szerződés megkötése idején hatályban lévő egyéb magyar jogszabályok rendelkezései megfelelően irányadók.
25. A felek kijelentik, hogy a Jelen Szerződést – annak elolvasása és értelmezése után –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2015. október 01.



Budaörsi Művészek Egyesülete
Bérbeadó


Budaörsi Fiatal Építészek Műhelye Egyesület
Bérbeadó


Sombra Kft.
Bérlet


SOMBRA KFT.
2010 BUDAÖRSI FANORÁVA U. 26.
1525 HOFES 2-0-11
DSZ 1031003-0000000-01200007

Ellenjegyzem Budapest, 2015. október 01. Napján:


Dr. Szulik Brigitta

Ügyvéd – Budapesti Ügyvédi Kamara 16461.
1025 Budapest
Verecke lépcső 16/A.