

## BÉRLETI SZERZŐDÉS módosítása

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 6/2014. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **ENTEROL Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhelye: 2040 Budaörs, Károly király út 90., Cégjegyzékszám: 13-09-070374, adószáma: 12049954-2-13, statisztikai számjele: 12049954-4399-113-13, képviseli: Baltási Gábor ügyvezető önállóan), mint Bérelő (továbbiakban: **Bérelő**), **Bérbeadó és Bérelő együttesen: Szerződő Felek** (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

**1.) Szerződő Felek 2009. október 27-én - Bérbeadó 218/2009. (VII.16.) ÖKT számú határozata alapján - bérleti szerződést (továbbiakban: **Szerződés**) kötöttek a 490/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Károly király utca 90. sz. alatti, kivett, beépítetlen területű ingatlan tárgyában. Szerződő Felek Bérbeadó 152/2019. (IX. 18.) ÖKT sz. határozata alapján megállapodnak abban, hogy a Szerződést módosítják, és egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint azzal, hogy mivel Bérelő a Szerződés alapján az ingatlan birtokában van, külön birtokbaadásra jelen szerződés alapján nincs szükség.**

**2.) Bérbeadó a 218/2009. (VII.16.) ÖKT számú és 152/2019. (IX. 18.) határozata alapján bérbe adja, Bérelő a megismert és elfogadott, megtekintett állapotban, bérbe veszi a 490/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Károly király utca 90. sz., kivett, beépítetlen terület megnevezésű, 613 m<sup>2</sup> területű ingatlant (továbbiakban: **Bérlemény**) parkolás céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint (a továbbiakban: **Jelen Szerződés**). Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt Jelen Szerződés előírásainak, valamint a jelen pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.**

**3.) Szerződő Felek Jelen Szerződést határozott időtartamra, 2020. október 31. napjáig 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 Bérelő a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.

**4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor az 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 – saját költségén a Bérelő feladata. Amennyiben a Bérlemény cél szerinti kialakítására nincsen mód, úgy a Bérelő jogosult a szerződést felmondani, azonban a megfizetett bérleti díj visszatérítésére vagy a megfizetett bérleti díjnak megfelelő összeg bármilyen jogcímen történő megfizetésére nem tarthat igényt, ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.**

**5.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményen bármilyen munkát, beruházás elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – a Bérelő nem tarthat igényt, az ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérelő ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az 1. pontban körülírt ingatlanon sem részben sem egészben nem szerezhet, Bérelő az ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a Bérleményen saját költségén kerítést építsen. Jelen Szerződés megszűnésekor a kerítésépítéssel kapcsolatban Bérbeadóval szemben jogcímtől függetlenül követelése nem lehet, így különösen Bérelő a kerítés építésével kapcsolatos költségei megtérítésére nem tarthat igényt.**

**6.) Szerződő Felek 80.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Nyolcvanezer forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.**

**7.) Bérlo 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. 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 Jelen Szerződés megszűnését követően Bérlo a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy Jelen 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 Bérlo a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a Jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.**

**9.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlonek 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadékfizetési kötelezettsége van, melyből Bérlo 60.000 Ft-ot a Szerződés megkötését követően megfizetett, így Bérlo a fennmaradó 180.000 Ft-t Jelen Szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles a 7.) pontban meghatározott számlára megfizetni. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlo jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó az óvadékból közvetlenül kielégítheti követelését, melyről értesíti Bérlo, aki 8 napon belül köteles az óvadék összegét a kielégítés összegével visszapótolni, tehát Bérbeadó részére megfizetni, melynek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és Bérbeadó további felszólítása nélkül Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.**

**10.) Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy**

**a.) a Bérleményt saját költségén rendben tartja, illetőleg a növényvédelmi előírások betartásával gondoskodik az állag megóvásáról, a Bérleményt a 2. pont szerinti célnak megfelelően, a jó gazda gondosságával használja,**

**b.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,**

**c.) a Bérleményen vagy az ingatlanon a Bérlo 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.**

**11.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a Bérlemény közművesítetlen. Bérbeadó közműre vonatkozóan a rákötést nem biztosítja.**

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

**13.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése**

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Jelen Szerződést rendes felmondással mind a Bérbeadó, mind a Bérlo 30 nap felmondási idővel írásban, indokolás nélkül felmondhatja.

Jelen Szerződést annak súlyos megszegése esetén mind Bérbeadó, mind Bérlo rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondás felmondási ideje 3 nap. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:



- ha Bérló a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 8 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérló vagy a Bérleményt a Bérló joga alapján használó személy a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha Bérló a Bérleményt nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta;

Ha Bérló 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 Bérló a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet.

Ha a Bérló 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.

Ha Bérló vagy a Bérleményt a Bérló joga alapján használó személy 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 nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

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 a 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, Jelen Szerződés megszűnik, és a Bérlőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó nem köteles a Bérleményt helyreállítani és a Bérbeadó részére a bérleti jogviszonyt (akár cserebérleménnyel) biztosítani.

**14.) Bérló** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a **Bérleményt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve és építményeitől lebontva, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási, tulajdonjogi és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a **Bérleménnyel** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérló a birtokbaadási kötelezettségének a fentiek szerint nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, az építményeket elbontani, Bérló ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérló az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérló részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló 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 Bérló Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérló a Bérleményre Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül sem alul építményt, sem felül építményt nem építhet, az engedéllyel létesített épületeket nem bővítheti, vagy nem alakíthatja át, valamint Bérló az általa létesített építményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az építményt Bérló költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérló pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni. Bérbeadó jogosult az elbontott építményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérló pedig nem jogosult az elbontott építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérló Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.



15.) **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 Bérlemény állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadó.

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

17.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a szerződés 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**, 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", illetőleg az „átvételt megtagadta”, a „cím nem azonosítható” jelzéssel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécében rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

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

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

20.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** Jelen Szerződést, mely négy mindenben megegyező példányban készült, 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, 2019. 11. 11.

Budaörs, 2019. nov. 12.

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

**Bérbeadó**

akadályoztatása esetén helyette:

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

Pénzügyi ellenjegyző: .....

dátum: ..... 2019. NOV. 11. ....

.....  
**ENTEROL Építőipari Kereskedelmi és  
Szolgáltató Kft.**

Képviseli: Baltási Gábor ügyvezető

**Bérlő**