

**Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság 2023. február  
13-ai ülésére**

Ügyiratszám: IX/13/2023.

**Tárgy: Javaslat a Patkó utca 1. szám alatti egyéb helyiség 52 m<sup>2</sup> területére a Garfildó Kft-vel megkötött bérleti szerződés szerződésátruházással történő módosítására**

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyilvános ülésen** történik.

**Tisztelt Bizottság!**

**Előzmények:**

Budaörs Város Önkormányzata bérleti szerződést kötött a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal 2020. november 19. napján, a Társasház pozíciójába belépve egy éves határozott időtartamra az Önkormányzat tulajdonát képező, 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m<sup>2</sup> területű, „*kivett egyéb helyiség*” megnevezésű ingatlan 52 m<sup>2</sup> területű részére melegkonyha üzemeltetés céljára. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2023. november 18. napjáig meghosszabbításra került.

A GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság ügyvezetője 2023. január 17. napján kérelmet nyújtott be, amelyben kérte a bérleti szerződés szerződésátruházással történő módosítását úgy, hogy a Garfildó Kft. kilépő helyére az ugyanazon tulajdonosi körrel rendelkező DBD 21 Gastro Kft. belépő kerüljön bérlelként.

**Javaslat:**

A DBD 21 Gastro Kft. tulajdonosi köre teljes mértékben megegyezik a Garfildó Kft. tulajdonosi körével, továbbá a helyiség nem pályázat útján került bérbeadásra, ezért javaslom a bérleti szerződés szerződésátruházással történő módosítását úgy, hogy a Bérleti Szerződésből Garfildó Kft. Kilépő kilép, a DBD 21 Gastro Kft. Belépő, pedig belép. Kilépő az őt megillető jogok és kötelezettségek összességét Belépőre ruházza át, ezáltal Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai. A bérleti szerződés egyebekben változatlan marad. A szerződésátruházás az erről szóló megállapodás mindhárom fél általi aláírásával lép hatályba.

## **Jogsabályi háttér:**

A 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk) 6:208 §-a szerint:

*„(1) A szerződésből kilépő, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő fél megállapodhatnak a szerződésből kilépő felet megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő átruházásáról.*

*(2) A szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terheltek. A szerződésbe belépő fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő félnek a szerződésben maradó féllel szemben fennálló egyéb követelését. A szerződésben maradó fél nem jogosult beszámítani a szerződésből kilépő féllel szemben fennálló egyéb követelését.”*

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról szóló 20/2016. (V.27.) önkormányzati rendelet 10 § (2) bekezdés a) pontja szerint az üzleti vagyon hasznosításba adásáról 5 évet meg nem haladó határozott idejű jogviszony létesítése esetén annak éves nettó díját figyelembe véve 15 millió forint értékhatárig, a *Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság* dönt.

## **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Garfildó Kft. kérelem
2. sz. melléklet: bérleti szerződés

## **Határozati javaslat a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága úgy dönt, hogy hozzájárul

a Budaörs Város Önkormányzata és a GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben létrejött, Budaörs, Patkó utca 1. szám alatt található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 240 m<sup>2</sup> területű „*kivett egyéb helység*” megnevezésű ingatlan 52 m<sup>2</sup> területű részének melegkonyhas üzemeltetés céljára történő bérbe adására vonatkozó szerződés szerződésátruházással történő módosításához, úgy, hogy a Bérleti Szerződésből Garfildó Kft. Kilépő kilép, a DBD 21 Gastro Kft. Belépő, pedig belép. Kilépő az őt megillető jogok és kötelezettségek összességét Belépőre ruházza át, ezáltal Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai. A bérleti szerződés egyebekben változatlan marad. A szerződésátruházás az erről szóló megállapodás mindhárom fél általi aláírásával lép hatályba.

*A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.*

**Határidő:**  
**Felelős:**  
**Végrehajtást végzi:**

a határozat közlésére azonnal  
Polgármester  
Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023. ....

.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester *h.*

Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Ügyintéző: dr. Illyés Erika

.....  
*Illyés Erika*

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

.....  
*Gróza Zsolt*

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

.....  
*Lőrincz Mihály*

Látta:

Polgármesteri Kabinetvezető: Vágó Csaba

.....  
*Vágó Csaba*

Törvényességi felügyelet:  
Jegyzői Iroda:

.....  
*Dr. Bócsa István*

Jegyző: dr. Bócsa István

.....  
*Dr. Bócsa István*



**E-mailból iktatott irat**

**\*IX/000013-000004/2023\***

Iktatószám: IX/13-4/2023

IX/000013-000004/2023

Tárgy: Garfildó Kft - DBD21 Gastro Kft.

Feladó: farkasdominik

Érkezett: 2023.01.17. 16:10:24

Címzett: Illyés Erika dr.

Másolatot kap:

Ügyintéző: Illyés Erika dr.

Készült: 2023.01.18 08:45:32

E-mail csatolmányok:

Tisztelt dr. Illyés Erika!

Szeretnénk kérvényezni a Garfildó Kft. jelenlegi Önökkel kötött szerződésének átruházását a DBD 21 Gastro Kft. nevezetű cégünkre. A tulajdonosi kör 100%-ban megegyezik a Garfildó Kft.-val.

Bármilyen egyéb információra szükségük lenne, keressenek bizalommal.

Segítségüket és megértésüket előre is nagyon köszönjük.

Köszönettel,

Farkas Dominik  
Garfildó Kft.



## BÉRLETI SZERZŐDÉS 2. SZÁMÚ 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 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám:13-09-137129, székhelye:2040 Budaörs, Patkó u.1., adószám: 22663612-2-13, statisztikai számjele:22663612-5610-113-13, képviseli: Farkas Dominik ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: **Bérlet**), **Bérbeadó és Bérlet** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. sz. alatti, 240 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett egyéb helység” megnevezésű ingatlan, mely 52 m<sup>2</sup> területű részének vonatkozásában 2020. november 19. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. november 18. napjáig tartó időre. Ezt követően a bérbeadásra vonatkozó szerződés 2022. november 18. napjáig meghosszabbításra került.**

2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének ~~15/2022.~~(IX.14.) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

**„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2023. november hó 18. napjáig tartó határozott időtartamra kötik.”**

**„7. Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 71.900.Ft.+ÁFA/hó, azaz hetvenegyezerkilencszáz forint +ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség 2022. november 19. napjától terheli. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérlet azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2023. január 1.”**

3.) A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.

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





Garfildó Kft.  
képviselet: Farkas Dominik ügyvezető  
Bérlet  
**Garfildó Kft.**  
2040 Budaörs, Patkó u.1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cégjegyzékszám: 13-09-137129  
Budapesti Bank: 10100792-08639800-01003002

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

5.) **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 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, 2022.09.28.

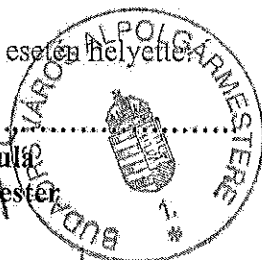
Budaörs, 2022.10.06.

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

.....  
**GARFILDO Kft.**  
 képviseli: Farkas Dominik ügyvezető

akadályoztatása esetén helyettesíti

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



**Bérlő**  
**Garfildó Kft.**  
 2040 Budaörs, Patkó utca 1.  
 Adószám: 22663612-2-13  
 Cégjegyzékszám: 13-09-137129  
 Budapesti Bank: 10100792-08639800-01003002

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
 dátum: 2022. SZEPTEMBER 26.

.....  
 D



07/12/2020-581 M.

## BÉRLETI SZERZŐDÉS 1. SZÁMÚ 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 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről: GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-137129, székhely: 2040 Budaörs, Patkó u.1., adószám: 22663612-2-13, statisztikai számjele: 22663612-5610-113-13, képviseli: Farkas Dominik ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Budaörs Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a 1036/5/A/100 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Patkó u. 1. sz. alatti, 240 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett egyéb helység” megnevezésű ingatlan, mely 52 m<sup>2</sup> területű részének vonatkozásában 2020. november 19. napján bérleti szerződést kötöttek, 2021. november 18. napjáig tartó időre.

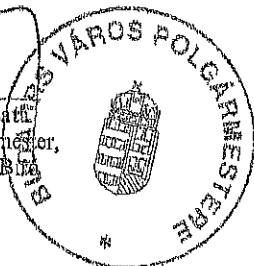
2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 54/2021. (IX.15.) ÖKT számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata és a 7. pont helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2022. november hó 18. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik.”

„7. Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 63.200.Ft.+ÁFA/hó, azaz hatvanháromezerkétszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség 2021. november 19. napjától terheli, Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérlet azzal, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2022. január 1.”

3.) A bérleti szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.

Budaörs Város Önkormányzat  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester  
Bérbeadó



Garfildó Kft.  
Képviselet: Farkas Dominik ügyvezető  
Bérlet

**GARFILDÓ Kft.**  
2040 Budaörs, Patkó u. 1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cégj. szám: 13-09-137129

4.) Bérlet kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon 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.

5.) 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 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.

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, 2021. 10. 08.

Budaörs, 2021. 10. 08.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
Bérbeadó

GARFILDÓ Kft.  
képviseli: Farkas Dominik ügyvezető  
Bérlet

akadályoztatása esetén helyette:

Biró Gyula  
alpolgármester

GARFILDÓ Kft.  
2040 Budaörs, Patkó u. 1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cégl.szám: 13-09-137129

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: ..... 2021.10.08.

ÖNK/16/2020-581

## 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: Wittlinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester) mint Bérbeadó

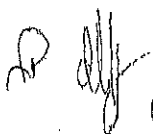
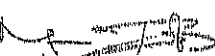
(továbbiakban: Bérbeadó),  
másrészről: GARFILDÓ Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 13-09-137129, székhelye: 2040 Budaörs, Pátkó u.1., adószám: 22663612-2-13, statisztikai számjel: 22663612-8610-113-13, képviseli: Farkas Doménik ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/3/A/100 helyrajzi számú 240 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett egyéb helység megnevezésű ingatlan (mellékelt rajzon A-val jelölt) 52 m<sup>2</sup> területű részét, így Kereskedelmi Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), melegkonyha üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra. A mellékelt rajzon sárgával jelölt illemhelyet és előteret, valamint a narancssárga színnel jelölt vízes blokkot a szomszédos élelmiszerbolt bérletjével jelenleg közösen használják.

2.) A közös területek használatának jelenleg kialakult állapota a következő:  
Az illemhelyet és a mellékelt vázrajzon narancssárga színnel jelölt vízes blokkot a Bérlet dolgozója valamint a szomszédos élelmiszerbolt bérletje és dolgozója, a mellékelt rajzon sárga színnel jelölt előteret a Bérlet és a szomszédos élelmiszerbolt dolgozója és vásárlói közösen használják, mivel ebből a helyiségből nyílik az élelmiszerbolt bejárata és a bérlet kiadó pulthoz. Bérbeadó és a szomszédos élelmiszerbolt használója között írásba foglalt használati megállapodás nincsen, így Bérbeadó nem tartozik felelősséggel arra vonatkozóan, hogy a fenti használati rend szerint zavartalanul történik a közös használat, tehát Bérbeadó a jelen pontban foglaltakért szavatosságot nem vállal, melyet Bérlet elfogad.  
A közösen használt helyiségek takarítására és a költségek viselésére vonatkozóan a Bérletnek és a szomszédos élelmiszerbolt bérletjének kell megállapodnia.

3.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2020. november 19. napjától 2021. november hó 18. napjáig tartó, egy éves határozott időtartamra kötik, Szerződő Felek a Ptk. 6:398.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelté után a Bérlet a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejáratú határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezős esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés. Bérbeadó a Bérleményt átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett adja Bérlet birtokába.

4.) 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 — Bérlet feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlet maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

5.) Bérleményt a Bérlet — kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben — teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

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

7.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített „A” jelű helyiségre 1100,- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz ezeregyszáz forint+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg, Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terhel. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év január 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év március hónapjában írásban értesíti a Bérletet arról, hogy a január és február hónap inflációval emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2021. január 1.

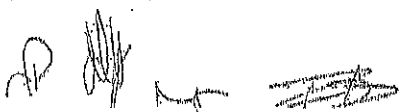
8.) Bérlet köteles a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Az első havi bérleti díj időarányos része utólag, a következő havi bérleti díjjal együtt kerül 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.

9.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően Bérlet a Bérleményt nem téríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogellenes használat, 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 háromszorosára, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszeresére, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszörösére. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt Bérlet a Bérlemény visszatérítésére, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is tartoznak.

10.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

- a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,
- b.) 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,
- c.) 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,
- d.) a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonsz biztosítást köt.

11.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A jelenleg kialakult



gyakorlat szerint a közüzemi költségek fizetése az alábbiak szerint történik: A gázóra a Bérlet nevére került átírásra azt Bérlet közvetlenül fizeti a szolgáltatónak. Az áram elszámolása almerőn keresztül történik úgy, hogy a szomszédos élelmiszerbolt mindenkor bérlete nevére van a főmérő és ebből kerül levonásra az almerő által mutatott fogyasztás. Az áramszámla kiegyenlítése (fizetése) a szomszédos kisbolt mindenkor bérlete által történik a fenti elszámolás szerint.

A vízfogyasztás elszámolása a szomszédos élelmiszerbolt mindenkor bérletével történő közös használat miatt fele-fele arányban történik, úgy hogy a vízszámlán szereplő fogyasztást bérlet elfelezi és azt az élelmiszerbolt mindenkor bérlete fizeti ki a szolgáltató felé.

A közös költség megfizetése Bérlet terhel, melyet közvetlenül a Társasház részére kell megfizetnie.

Bérbeadó és a szomszédos élelmiszerbolt használója között írásba foglalt használati megállapodás nincsen, így Bérbeadó nem tartozik felelősséggel arra vonatkozóan, hogy a fenti elszámolási rend szerint zavartalanul történik a közös használat költségeinek megosztása, tehát Bérbeadó a jelen pontban foglaltakért szavatosságot nem vállal, melyet Bérlet elfogad.

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

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

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérlet nem illet 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 szerződésszegő 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, csődbejárását, vagy kényszerűtörzsi 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 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 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.

Ha a Bérbeadó a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérlet által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérlet a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha Bérlet vagy a Bérleményt a Bérlet joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlet - a következményekre figyelembevételével - 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 Bérlet a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó nem köteles az 5. pontban foglalt fizetést Bérlet részére teljesíteni.

14.) Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kizárva, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítéssel, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába boosztatni, és Bérbeadóval a Bérleménnyel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérlet a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérlet ingóságainak 15. napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérlet az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérlet részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakókban elhelyezni. Bérlet nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakókba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérlet jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlet a Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérlet az általa létesített bővítést a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítést Bérlet költségére és kárvesszély viselése mellett elbontani, Bérlet pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

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

15.) Bérlet a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a felszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagszerűségével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagszerűség nélkül, nem illetik meg a Bérlet, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

16.) Bérlet 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 Bérlet terhére, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

17.) 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 kerülnek. Bérbeadó közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a Bérlet, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megküldését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "olmzott ismeretlen", "elköltszött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a Bérlet fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

18.) Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérlet 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. Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő törölletéséről.

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

20.) Bérlet kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon 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.

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

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

23.) 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 négy mindenben megegyező példányban készült, 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, 2020. 11. 18.

Budaörs, 2020. 11. 19.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
Bérbeadó

GARFILDÓ Kft.  
képviseli: Farkas Domonk ügyvezető  
Bérlő

akadályoztatása esetén helyettesíti:

Bíró Gyula  
alpolgármester

GARFILDÓ Kft.  
2040 Budaörs, Petőfi u. 1.  
Adószám: 22663612-2-13  
Cég. szám: 13-09-137129

Pénzügyi ellenjegyző:  
dátum: 2020. 12. 17.