

Egy példányt elküldtem G. Orsoly 07.01.2022-376

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: Wittinghoff Tamás polgármester vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Bíró Gyula alpolgármester) mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről Góra Orsolya (an.; szül.; lakcíme; azonosító; szig. szám; adószám; személyi), 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.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában áll a Budaörs, belterület 145/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Clementis L u. 18/a. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 43/2022.(IV.27.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy Budaörs Város Önkormányzata bérbe adja Góra Orsolya festőművész részére a tulajdonát képező, Budaörs, belterület 145/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Clementis u. 18/a. szám alatti ingatlan tetőterében található, 48 m² területű helyiséget műterem céljára, 2022. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig terjedő időtartamra. A bérleti díj mértéke 14.400 Ft + ÁFA/hó.

3.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi az Ingatlan tetőterében található, 48 m² területű helyiséget (a továbbiakban: Bérlemény) műterem céljára a szerződésben meghatározott időtartamra.

4.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést 2022. május 1. napjától 2023. április 30. napjáig tartó, egy éves határozott időtartamra 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 Bérlet a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény tekintetében külön birtokbaadási eljárás lefolytatása nem szükséges, tekintettel arra, hogy Bérlet a Bérleményt a Szerződés megkötésének időpontjában is birtokában tartja, korábbi szerződés alapján már használja a Bérleményt.

5.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor a 3.) pontban meghatározott oéi szerinti rendeltetészerű 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.



6.) **Bérleményt a Bérló** - kizárólag az 3.) pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

7.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a szerződés fennállása alatt a **Bérlemény** állagmegóvásáról és karbantartásáról **Bérló** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

8.) **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 engedély nélküli végzett munkálatok, beruházások ellenértékére - jogcímtől függetlenül, beleértve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is - a **Bérló** nem tarthat igényt, illetőleg tulajdonjogi igénnyel a **Bérló** nem élhet, az ilyen igényérvényesítésekről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Szerződő Felek megállapodnak továbbá, hogy a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén **Bérló** nem tarthat igényt a saját költségén elvégzett belső beruházások megtérítésére.

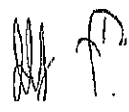
9.) **Szerződő Felek** a 3.) pontban meghatározott **Bérleményre 14.400 Ft+ÁFA/hó**, azaz Tizennégyezer forint+ÁFA/hó; bérleti-díj-fizetésében állapodnak meg. **Bérlőt** bérleti-díj-fizetési kötelezettség 2022. május 1. napjától terheli.

10.) **Bérló** 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 jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül 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.

11.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően **Bérló** a **Bérleményt** nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a 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 háromszorososa, 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 **Bérlőt** a **Bérlemény** visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a **Bérlemény** használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

12.) **Bérbeadó** az ingatlanban meglévő közmfűvek használatát (elektromos áram, víz, csatorna) a működés érdekében **Bérló** rendelkezésére bocsátja. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a használat időtartama alatt az ingatlanhoz kapcsolatosan felmerült közüzemi és esetlegesen felmerült egyéb más költségek megfizetése a **Bérlőt** terhelik. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy az elektromos áramfogyasztásra vonatkozó közüzemi szerződés - korábbi szerződés alapján - a **Bérló** nevére átrásra került, azt **Bérló** közvetlenül fizeti a szolgáltatónak.

1



- 13.) 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 a Bérlemény tisztántartásáról, takarításáról,
 - d.) gondoskodik a tevékenységével összefüggésben a Bérleményben keletkezett hulladékok kezeléséről, elszállítatásáról. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet köteles betartani a hulladékok bejelentésére, kezelésére, tárolására és elszállítására vonatkozó jogszabályok előírásait, melyeket Bérbeadó jogosult ellenőrizni.
 - e.) a Bérlemény és a benne található tárgyak őrzéséről megfelelő módon gondoskodik.

14.) Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérleményellenőrzést tartani. A bérleményellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérlet a Bérlemény rendes használatában.

15.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Szerződő 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 állapotában kárt okoz, azt rongálja, előzetes Bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépít, hozzáépít;
- amennyiben Bérlet végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszersztörési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha Bérlet a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért 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 **Bérlő** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérlő** a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha **Bérlő** vagy a **Bérleményt** a **Bérlő** joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – 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 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 a 3.) pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, vagy a **Bérlemény** a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben a 3.) pontban meghatározott cél elérésére lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg **Bérbeadó** nem köteles az 9.) pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

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

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

Bérbeadó jogosult az elbontott bővítmenyt hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítmeny, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

5



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

18.) Bérlet a fejlécben rögzített adatokban 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 Bérletet terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

19.) 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 kerültek. 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) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a Bérlet fejlécében rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

20.) 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 albérlésbe, vagy más jogcímen használatba.

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 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, 2022. 2022. MÁJ 20.

Budaörs, 2022. 05. 27.

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

.....
Góra Orsolya
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:

.....
Bíró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
 dátum: 2022. MÁJ 20.

.....

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 **Góra Orsolya** (an.: [REDACTED] szül.: [REDACTED] lakcíme: [REDACTED]; szig. szám: [REDACTED]; adószám: [REDACTED] személyi azonosító: [REDACTED], tel.: [REDACTED] mint Bérlető (továbbiakban: Bérlető),

a továbbiakban együtt, mint Szerződő Felek között Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2023.(II.22.) ÖKT számú határozata alapján az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel jött létre:

- 1.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 43/2022.(IV.27.) ÖKT számú határozata alapján közöttük 2022. május 27. napján bérleti szerződés jött létre a Budaörs Város Önkormányzata tulajdonában álló Budaörs, belterület 145/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Clementis L. u. 18/a. szám alatti ingatlan tetőterében található, 48 m² területű helyiség műterem céljára történő bérletére vonatkozóan (a továbbiakban: Alapszerződés).
- 2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Alapszerződés 2.) pontja helyébe az alábbi 2.) pont lép azzal, hogy a változást a dőlt betűvel szedett rész tartalmazza.

„ 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 43/2022.(IV.27.) ÖKT számú határozatával, és a 16/2023.(II.22.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy Budaörs Város Önkormányzata bérbe adja Góra Orsolya festőművész részére a tulajdonát képező, Budaörs, belterület 145/2 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Clementis u. 18/a. szám alatti ingatlan tetőterében található, 48 m² területű helyiséget műterem céljára, 2022. május 1. napjától 2024. április 30. napjáig terjedő időtartamra. A bérleti díj mértéke 14.400 Ft + ÁFA/hó.”
- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapszerződés jelen módosítással nem érintett rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.

[Handwritten signature]

Szerződő Felek a szerződésmódosítást elolvasták, közösen értelmezték, azt nyilatkozataikkal és akaratukkal mindenben megegyezőnek találták, s azt jóváhagyólag, saját kezűleg illetve aláírásra jogosult képviselőjük útján írták alá.

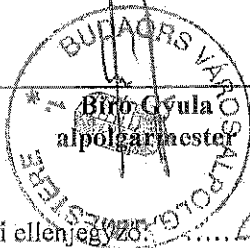
Budaörs, 2023. 03.08.

Budaörs, 2023. 03.10.

Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérbeadó

Góra Orsolya
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:



Pénzügyi ellenjegyző: 

dátum: 2023. MÁRC. 03.