

**Budaörs Város Önkormányzat**  
**Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉSE**

**a Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottság**  
**2023.szeptember 4 -i, és a Képviselő-testület 2023. szeptember 13-ai üléseire**

**Ügyiratszám: IX/12/2023.**

**Tárgy: Javaslat a Budaörs, Szivárvány u. 5. szám alatti ingatlanban található helyiségekre megkötött bérleti szerződések 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!**  
**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmények:**

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) **17/2021. (VI.30.) és 20/2022. (II.23.) számú határozataival úgy döntött, hogy** Budaörs Város Önkormányzata a Társasház pozíciójába belépve bérbe adja a Budaörs, 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szivárvány utca 5. földszintjén található, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint „üzlet, egyéb helyiség” megnevezésű, 175 m<sup>2</sup> területű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részét a PSP Patikai Kereskedelmi BT. részére, valamint a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű helyiséget Koczka Éva egyéni vállalkozó részére. A bérleti díj összege a Társasház és Bérlok között hatályos bérleti szerződésben meghatározott bérleti díjjal egyezően került meghatározásra.

Dr. Izsák Péter a Társasház közös képviselője megküldte a 2023. május 1. napjától hatályos, a bérleti díjak emeléséről szóló bérleti szerződés módosításokat.

A bérleti díjak alakulása:

	PSP Patika Bt.	Koczka Éva egyéni vállalkozó
2023.04.30-ig	1000,-Ft/m <sup>2</sup> /hó	1421,-Ft/m <sup>2</sup> /hó
2023.05.01-től	1200,-Ft/m <sup>2</sup> /hó	1500,-Ft/m <sup>2</sup> /hó

Az Önkormányzat és a Társasház között jogvita alakult ki az ingatlan tulajdonjogát illetően. A per folyamatban van, az Önkormányzat és Bérlok közötti bérleti szerződés a Bíróság jogerős ítéletéig nem léphet hatályba, azonban a bérleti díjak a per ideje alatt ügyvédi letéti számlára kerülnek megfizetésre.

A Társasház bérleti szerződés módosításai miatt a Tisztelt Képviselő-testület 109/2023 (VI.28.) ÖKT és 110/2023 (VI.28.) ÖKT számú határozataival hozzájárult a Budaörs Város Önkormányzata-Budaörs Szivárvány u.5. szám alatti Társasház- PSP Patikai Kereskedelmi Bt.- RITTER MED. Egészségügyi Szolgáltató Bt közötti 4 oldalú, Budaörs Város Önkormányzata-Budaörs Szivárvány u.5. szám alatti Társasház- Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti 3 oldalú megállapodás módosításához, ezáltal szükségessé vált a Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patikai Kereskedelmi Bt. közötti, valamint Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés módosítása is.

### **Javaslat:**

Fentiek alapján javaslom, hogy Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patikai Kereskedelmi Bt. közötti bérleti szerződés 7. pontja első mondata kerüljön módosításra úgy, hogy *„Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 2024. április 30. napja közötti időre 1200,-Ft+ ÁFA/m2/hó, azaz egyezerkettőszáz forint + általános forgalmi adó/m2/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”*

Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés 6. pont első mondata kerüljön módosításra úgy, hogy *„Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 42.525,-Ft + ÁFA/hó, azaz negyvenkettőezer-ötszázhuszonöt forint + általános forgalmi adó/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”*

### **Jogszabályi háttér:**

**A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Továbbiakban: Ptk.) 6:191. §- a alapján:**

*„(1) A felek közös megegyezéssel módosíthatják a szerződés tartalmát vagy megváltoztathatják kötelezettségvállalásuk jogcímét.*

*(2) A szerződésnek a módosítással nem érintett része változatlan marad. A kötelezettség biztosítására szolgáló zálogjog és kezesség fennmarad, de a zálogkötelezett és a kezes helyzete hozzájárulásuk nélkül nem válhat terhesebbé.*

*(3) A szerződés módosítására a szerződés megkötésére vonatkozó rendelkezéseket kell megfelelően alkalmazni.”*

### **Mellékletek:**

1. sz. melléklet: Társasház és PSP Patika Bt. közötti bérleti szerződés módosítása
2. sz. melléklet: Társasház és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés módosítása
3. sz. melléklet: Önkormányzat és PSP Patika Bt. közötti bérleti szerződés és módosítása
4. sz. melléklet: Önkormányzat és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés és módosítása

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

### **I.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patikai Kereskedelmi Bt. közötti bérleti szerződés 7. pontja első mondata kerüljön módosításra úgy, hogy *„Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 2024. április 30. napja közötti időre 1200,-Ft+ ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz egyezerkettőszáz forint + általános forgalmi adó/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”*

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

### **II.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés 6. pont első mondata kerüljön módosításra úgy, hogy *„Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 42.525,-Ft.+ÁFA/hó, azaz negyvenkettőezer-ötszázhuszonöt forint + általános forgalmi adó/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”*

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

## **Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:**

### **I.**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata és a PSP Patikai Kereskedelmi Bt. közötti bérleti szerződés 7. pontja első mondatát úgy módosítja, hogy *„Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 2024. április 30. napja közötti időre 1200,-Ft+ ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz egyezerkettőszáz forint + általános forgalmi adó/m<sup>2</sup>/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”*

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

## II.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

Budaörs Város Önkormányzata és Koczka Éva egyéni vállalkozó közötti bérleti szerződés 6. pont első mondatát úgy módosítja, hogy „Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 2023. május 1. napjától 42.525,-Ft.+ÁFA/hó, azaz negyvenkettőezer-ötszázhuszonöt forint + általános forgalmi adó/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg.”

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel**, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Határidő:**

a határozat közlésére azonnal

**Felelős:**

Polgármester

**Végrehajtást végzi:**

Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Iroda

Budaörs, 2023. augusztus

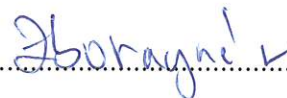
  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

**Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/ Vagyongazdálkodási Iroda**

Ügyintéző: dr. Illyés Erika

  
.....

Vagyongazdálkodási Irodavezető: dr. Gróza Zsolt

  
.....

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

  
.....

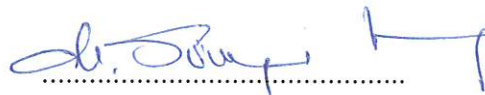
Látta:

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

  
.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

  
.....

Jegyző: dr. Bócsi István

  
.....

## BÉRELETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

IX/12/2023 JE  
30PMH 26258/2023

Megrendelő:	Szivárvány utca 5. Társasház	IKTATÁSRA ÉRKEZETT 2023 MÁJ 15.
Székhely:	2040 Budaörs, Szivárvány utca 5.	
Adószám:	24413138-1-13	
Bankszámlaszám	11742173-20003531	
Képviseli:	dr. Izsák Péter	POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS

a továbbiakban, mint Bérbeadó,

Bérlő:	PSP Patika Bt.	Érkezett:	2023 MÁJ 15.
Székhely:	2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.	Szám:	IX/12-11/2023
Adószám:	24560694-2-13	Előszám:	Melléklet:
Bankszámlaszám	Vidáné dr. Pusztai Ildikó	Ügyintéző:	1. E

a továbbiakban, mint Bérlő

között 2003. június 12-én megkötött bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés), figyelemmel annak időközben bekövetkezett módosításaira is, a Felek az alábbiak szerint módosítják:

**1.) A Szerződés 4. pontjának első mondata helyébe az alábbi szöveg lép:**

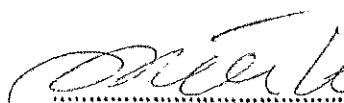
A bérleti díj 1.200.-Ft/m<sup>2</sup>/hó összeggel számolva 210.000.-Ft/hó, mely bérleti díj 2023. május 01-től egy év időtartamra, 2024. április 30-ig érvényes.

175 m<sup>2</sup> →**2.) A Szerződés 10. pontjának helyébe az alábbi szöveg lép:**

A bérbeadó viseli a társasházi közös tulajdonát képező, de a bérleményben található épületrészek, gépészeti és egyéb berendezések stb. fenntartási és a társasház közös tulajdonú területeinek használatához fűződő üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket, így az épületbiztosítás díját is. A bérlő 2021. május havától ezen szolgáltatások igénybevételeért a bérlemény alapterületével arányos és az épületben található lakásokkal azonos mértékben (egyenlő m<sup>2</sup> áron) megállapított közös költséget fizet.

3.) A Szerződés jelen módosítását a felek közös áttanulmányozás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 3 eredeti példányban jóváhagyólag írják alá.

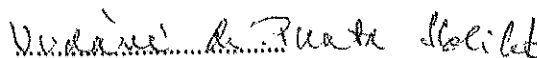
Budapest, 2023. április 28-án.

  
TÁRSASHÁZ  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24413138-1-13  
11742173-20003531

Bérbeadó részéről



20230515-1509-026258-0-00

  
Vidáné dr. Pusztai Ildikó

Bérlő részéről

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103



IX/12/2023. Jc

## BÉRELETI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

JOPH 26261/2023

Megrendelő:	Szivárvány utca 5. Társasház	POLGÁRMESTERI HIVATAL BUDAÖRS
Székhely:	2040 Budaörs, Szivárvány utca 5.	
Adószám:	24413138-1-13	
Bankszámlaszám	11742173-20003531	
Képviseli:	dr. Izsák Péter	
a továbbiakban, mint Bérbeadó,		Érkezett: 2023 MAJ 15.
		Szám: IX/12-12/2023
		Előszám: Melléklet: Ügyintéző: Jc

Bérlő:	Koczka Éva egyéni vállalkozó	KÖZTÁRSASÁG ÉRKEZETT 2023 MAJ 15.
Székhely:	2040 Budaörs, Patkó u. 1. VI/54.	
Adószám:		
Bankszámlaszám	Koczka Éva	

a továbbiakban, mint Bérlő

között 2018. február 01-én megkötött bérleti szerződést (a továbbiakban: Szerződés), figyelemmel annak időközben bekövetkezett módosításaira is, a Felek az alábbiak szerint módosítják:

**1.) A Szerződés 3. pontjának első mondata helyébe az alábbi szöveg lép:**

A szerződő felek a bérleti díj összegét havonta 1.500.-Ft/m<sup>2</sup>/hó összeggel számolva 42.525.- Ft/hó nettó összegben állapítják meg, a forrásadó SZJA levonása után.


28,35 m<sup>2</sup> x  
1500 = 42.525.-

**2.) A Szerződés 5. pontjának második mondata helyébe az alábbi szöveg lép:**

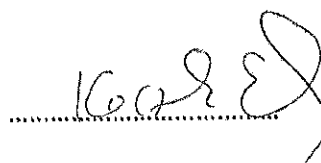
A bérbeadó viseli a társasházi közös tulajdonát képező, de a bérleményben található épületrészek, gépészeti és egyéb berendezések stb. fenntartási és a társasház közös tulajdonú területeinek használatához fűződő üzemeltetési, karbantartási és felújítási költségeket, így az épületbiztosítás, szemétszállítás stb. díját is. A bérlő ezen szolgáltatások igénybevételéért a bérlemény alapterületével arányos és az épületben található lakásokkal azonos mértékben (egyenlő m<sup>2</sup> áron) megállapított közös költséget fizet.

3.) A Szerződés jelen módosítását a felek közös áttanulmányozás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 3 eredeti példányban jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023. április 27-én.

  
TÁRSASHÁZ  
2040 Budaörs, Szivárvány utca 5.  
Adószám: 24413138-1-13

Bérbeadó részéről



Bérlő részéről



20230515-1512-026261-0-00





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

másrészről: **PSP PATIKAI KERESKEDELMI BT.** (cégjegyzékszám:13-06-020789, székhelye:2040 Budaörs, Szivárvány utca 5, adószám: 24560694-2-13, statisztikai számjele: 24560694-4773-117-13, képviseli: Vidané dr. Pusztai Ildikó Ágnes ügyvezető), mint Bérló (továbbiakban: **Bérló**), **Bérbeadó és Bérló 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 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett tűzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan, mely 135 m<sup>2</sup> területű részének vonatkozásában 2021. szeptember 3. napján bérleti szerződést kötöttek, 2022. december 31. napjáig tartó időre.**

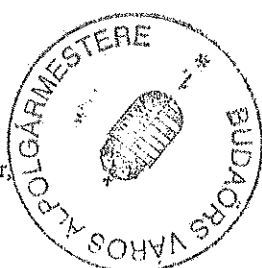
**2.) Szerződő Felek az 1. pontban megjelölt szerződést Budaörs Város Önkormányzata Képviselő testületének 187/2022. (XI.09.) számú határozatával módosított 140/2022.(IX.14.) számú határozata alapján módosítják oly módon, hogy a 3. pont 1. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:**

*„3. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház és a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. június 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi üléstől számított 45 napjáig, határozott időtartamra kötik.”*

**3.) A Haszonkölcsön Szerződés jelen módosítással nem érintett pontjai változatlanul hatályban maradnak.**

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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



*Vidané dr. Pusztai Ildikó Ágnes*  
PSP Patikai Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidané dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérló

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.) A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Mőtv. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.

**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 aláírással jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

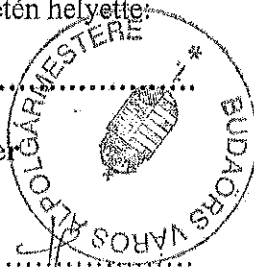
Budaörs, 2022. 11. 21.

Budaörs, 2022. 11. 23.

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

akadályoztatása esetén helyette:

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



Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: ..... 2022. NOV. 21. ....

.....  
**PSP Patika BT.**  
képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
**Bérlő**

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

## 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: PSP PATIKAI KERESKEDELMI BT. (cégjegyzékszám: 13-06-020789, székhely: 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5, adószám: 24560694-2-13, statisztikai számjele: 24560694-4773-117-13, képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes ügyvezető), mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 17/2021.(VI.30.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/101 helyrajzi számú 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 135 m<sup>2</sup> területű részét, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), gyógyszerár üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint,

2.) Felek rögzítik, hogy a 1036/34/A/101 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 175 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet, egyéb helyiség megnevezésű ingatlan 40 m<sup>2</sup> területű részét a Budaörs Város Önkormányzatával kötött haszonkölcsön szerződés alapján a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság használja (székhelye: 2040 Budaörs, Nádasdűlő sétány 21. fsz 2; adószám: 24604189-2-13; cégjegyzékszám 13-06-026128; képviseli: dr. Ritter Gergely vezető tisztségviselő), mint háziorvosi rendelő céljára (a továbbiakban: Használó).

3.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház és a Ritter MED. Egészségügyi Szolgáltató Betéti Társaság között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától 2022. december 31. napjáig tartó, 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 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 megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

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.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képvi: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
PSP Patikai Kereskedelmi BT.  
Képvi: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérlet

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

*[Handwritten signature]*

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

7.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 1.000- Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz ezer forint + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlőt bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától 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 Bérlőt azzal, hogy a január és február hónap inflációjával emelt díj a március havi bérleti díjban kerül feltüntetésre. Az első módosítás időpontja: 2022. január 1.

8.) Bérlő 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 Bérlő a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélkül 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 háromszorosára, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszörösére. 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.

10.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy

10.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

10.2. a Bérleményben vagy az ingatlanon a Bérlő 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,

10.3. gondoskodik arról, hogy a Bérlemény körüli ingatlanrész közvetlen környékére Bérlő érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy Bérlő azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

Bérlő rendelkezik vagyonbiztosítással.

11.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a Bérlő fizeti.

11.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlő rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlő az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Bíró,  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó

Budaörsi dr. Pálka Kereskedelmi BT  
Képv.: Vidánszki dr. Pusztai Ilkó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlő  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

11.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan a Szivárvány u. 5. szám alatti Társasház rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval. A mérőóra állást Bérő olvassa le és arról tájékoztatja a Társasház közös képviselőjét. A vízfogyasztás díját a szolgáltató részére a Társasház fizeti meg és azt továbbszámolja a Bérő részére.

11.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérő rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérő közvetlenül fizeti meg a közüzmszolgáltató részére.

11.4. A közös költséget a Bérő fizeti meg a Társasház részére.

11.5. Bérő jogosult a Használó villanyóra almérője által mért fogyasztás teljes költségének, a melegvíz, távhő előállítás összes költségének, az áramfogyasztáson kívüli egyéb költségének és a társasház közös költségnek Használó által az albetétből használt terület arányának megfelelő arányban történő megtérítésére, Használó pedig köteles a Bérő ezen költségeit az általa az albetétből használt terület arányának megfelelő arányban megtéríteni.

12.) Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzési tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérőt a bérlemény rendes használatában.

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

Felék megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérőt nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérő rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha Bérő a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérő vagy a Bérleményt a Bérő joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosával, lakóival szemben az együttélés követelményével ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha Bérő 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 Bérő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha Bérő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bérlet nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérőt - a következményekre figyelemztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő 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.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghof János polgármester,  
akadályoztatás esetén helyettesítő: Bérő,  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használójában adó

Vidáncs dr. Pusztai Ágnes  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáncs dr. Pusztai Ágnes  
ágyvezető  
Bérő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

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 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 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 kiürítve, 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 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 hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlet 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 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 bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérlet költségére és kárvészély viselése mellett elbontani, Bérlet pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

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.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó

Vida Péter  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáiné dr. Pusztai Niké Ágnes  
ügyvezető

Bérlet  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

15.) 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 állagszerűségük nélkül, nem illetik meg a Bérletet, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadó.

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 Bérletet terheli, 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 kerültek. Bérbeadó közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a Bérlet, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (térítvény, postakönyv, kézbesítési lista) megküldését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" 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 töröltetéséről.

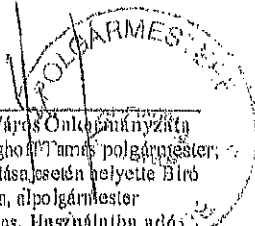
19.) A Bérbeadó nem biztosít elővásárlási jogot a Bérlet részére. A Bérlet a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérlésre, vagy más jogcímen használatba.

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 vagyoni 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.

  
Budapest Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester;  
akadályoztatás esetén helyettesítő  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó:

*Vidáncsics dr. Pusztai Ildikó*  
PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáncsics dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
Ügyvezető  
Bérlet

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szilvárvány u. 5.  
Adószám: 24360694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt 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. 09.03.

Budaörs, 2021. 09.03.

Budaörs Város Önkormányzata  
képviseli: Wittlinghoff Tamás polgármester  
Bérbeadó

akadályoztatása esetén helyette:

Bíró Gyula  
alpolgármester  
Pénzügyi ellenjegyző:  
dátum: 2021.09.27.

Vidáné dr. Pusztai Ildikó

PSP Patika BT.  
képviseli: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittlinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette: Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos: Használatba adó

Vidáné dr. Pusztai Ildikó

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
Képv.: Vidáné dr. Pusztai Ildikó Ágnes  
ügyvezető  
Bérlő

PSP Patika Kereskedelmi Bt.  
2040 Budaörs, Szivárvány u. 5.  
Adószám: 24560694-2-13  
Bankszámlaszám: UniCredit Bank  
10950009-00000002-51130103



0/02/2022 - 22M.1

## MEGÁLLAPODÁS SZERZŐDÉS-ÁTRUHÁZÁSRÓL

mely létrejött egyrészről

Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjel: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető), mint szerződésből kilépő (továbbiakban: Kilépő),

másrészről

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 szerződésben maradó (továbbiakban: Maradó)

harmadrészről

Koczka Éva egyéni vállalkozó

mint szerződésbe belépő (továbbiakban: Belépő)

együttesen szerződő felek (továbbiakban: Szerződő Felek) között az alufírott helyen és napon, Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 188/2022.(XI.09.) ÖKT számú határozata alapján, az alábbi feltételek mellett:

1. Jelen megállapodás tárgyát képezi Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött bérleti szerződés a 1036/34/A/103 helyrajzi számú, természetben a Budaörs, Szilvárvány utca 5. szám alatti ingatlan használatára vonatkozóan (továbbiakban: Bérleti Szerződés).
2. Szerződő Felek a Ptk. 6:208.§-a alapján megállapodnak abban, hogy a Bérleti Szerződésből Kilépő kilép, a Belépő pedig belép, azaz a Szerződő Felek a Kilépőt megillető jogok és kötelezettségek összességét jelen megállapodás hatálybalépésének napjával Belépőre ruházzák át. Ennek következtében Belépőt megilletik mindazon jogok és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek Kilépőt a Maradóval szemben a Bérleti Szerződés alapján megillették, illetve terheltek. Szerződő Felek kifejezetten és visszavonhatatlanul elfogadják, hogy jelen megállapodás hatálybalépésének napjától kezdődően teljes körűen Belépőt terhelik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő kötelezettségei és illetik Kilépő Bérleti Szerződésből eredő jogai.
3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Kilépőnek jelen megállapodás hatálybalépését megelőző naptári napig áll fenn Maradóval szemben a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díjak fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig köteles eleget tenni, Szerződő

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képvi: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képvi: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

Felek egyúttal megállapodnak abban, hogy Belépőnek Maradóval szemben jelen megállapodás hatálybalépésének napjával kezdődően áll fenn a Bérleti Szerződésből eredő közüzemi díj fizetési kötelezettsége, melynek jelen megállapodás hatálybalépését követő hónap 15. napjáig, az ezt követő évek közüzemi díja tekintetében pedig a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles eleget tenni.

4. Maradó a Bérleti Szerződés átruházásának megtörténtét jelen megállapodás aláírásával tudomásul veszi és elfogadja, azzal kapcsolatban kifogással nem él.

Maradó és a Belépő a Bérleti Szerződést módosítják és egységes szerkezetbe foglalják az alábbiak szerint, azzal, hogy a változásokat dőlt betűvel szedett rész tartalmazza, illetőleg az átlátható szerkezetűről szóló 19. pont törlésre került;

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlo megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m2 területű, az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), fodrászüzlet üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.


2.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától az ingatlan tulajdoni viszonya tárgyában 2022. január 30. napján a Budaörsi Járásbíróság előtt előterjesztett, 20606/2022. sz. bírósági eljárásban meghozatalra kerülő bírósági döntés jogerőre emelkedését követő első rendes képviselő-testületi ülésről számított 45 napjáig terjedő időtartamra, 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 eltelté után a Bérlo a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezős esetén meghosszabbítása kérülhet a bérleti szerződés.

3.) 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 – Bérlo feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről Bérlo maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

4.) Bérleményt a Bérlo – kizárólag az 1. pontban meghatározott célú érintő esetkörökben – teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

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

  
Koozka Éva-Szolgáltató Bt.  
Képv: Koozka Éva ügyvezető  
Kilépő

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Bó Gyula,  
alpolgármester

  
Koozka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

6.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terhel.

7.) 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 kifizetésre. 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 a szerződés megszűnését követően Bérlet a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogtalan nélkül 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 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 Bérlet a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

9.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. 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,

9.3. 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,

9.4. a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt,

10.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a Bérlet fizeti.

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet az elektromos áram díját a szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet a vízfogyasztást a szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

Koczka Éva Szolgáltató Rt.  
Közp: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Máradó  
Közp: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatás esetén helyette Birc Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérő rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérő közvetlenül fizeti meg a közmuhszolgáltató részére.

10.4. A közös költségét a Bérő fizeti meg a Társasház részére. A szemétszállítás költségét Bérő fizeti meg a szolgáltató felé.

11.) Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérőt a bérlemény rendes használatában.

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

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérőt nem illeti meg. Isten szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérő rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha Bérő a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérő vagy a Bérleményt a Bérő joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – a Bérbeadóval, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés következményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és Bérbeadó írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha Bérő 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 Bérő végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörési eljárását jogerősen elrendelték.

Ha Bérő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérőt – a következményekre figyelmeztetéssel – teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérő a felszólításnak, annak közhözvételétől 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 Bérő 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.

Koczka Éva-Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Működési  
Képv: Wittmannhoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Bt. Gyula  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Bélepő

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 jog alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása, szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlet - 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 fel szólításnak 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.

13.) Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kitérítve, 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 Bérlet a birtokbroadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérlet ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azaz, hogy 15 napon belül a Bérlet az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérlet részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérlet 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 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 bővítmenyt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítmenyt Bérlet költségére és káreszély viselése mellett elbontani, Bérlet pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képv: Koczka Éva ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Maradó  
Képv: Wittighoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő: Bló Gyula,  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

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.

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

15.) 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 Bérletet terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

16.) 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 (térítvény, postakönyv, kézbesítési lista) megküldését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a Bérlet fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

17.) Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Bérlet a Bérletmennyt 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 törléséről.

18.) 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.

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

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

21.) Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képvi: Koczka Éva (igyekező)  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
Mátyás  
Képvi: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyettesítő Gyula  
alpolgármester

Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

22.) helyiségek bérletére, valamint az elidegentetésükre 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

5. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezései az irányadók.

6. Szerződő Felek jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen megállapodás Szerződő Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Szerződő Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a megállapodást, úgy a megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a megállapodást a legutóbb aláíró fél aláírja.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kilépő és Maradó között 2022. április 11. napján létrejött Bérleti Szerződés

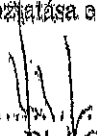
Budaörs, 2022. .... 11. 22. ....

Budaörs, 2022. .... 11. 21. ....


  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselőként  
Koczka Éva  
ügyvezető  
Kilépő

Budaörs Város Önkormányzata  
képviselőként  
Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Maradó

akadályoztatása esetén, helyette:

  
Bíró Gyula  
alpolgármester

Budaörs, 2022. .... 11. 22. ....

  
Koczka Éva egyéni vállalkozó  
Belépő

Pénzügyi ellenjegyző: ....

2022 NOV 1





## 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 Biró Gyula alpolgármester) mint Bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről: Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint Bérlet (továbbiakban: Bérlet), Bérbeadó és Bérlet együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: Szerződő Felek) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) Bérbeadó bérbe adja, Bérlet megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így Helyiséget (továbbiakban: Bérlemény), fodrászfűzet üzemeltetése céljára a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

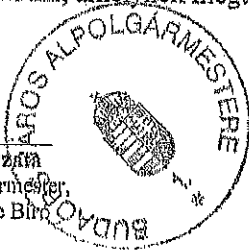
2.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától 2022. december 31. napjáig tartó, határozott 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. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal Szerződő Felek felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.

3.) 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.

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

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

Budaörs Város Önkormányzata  
Kép.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlet

6.) Szerződő Felek az 1. pontban rögzített helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. Bérlet bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli.

7.) 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.

8.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően Bérlet a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogom 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 Bérlet a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

9.) Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. 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,

9.3. 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,

9.4. a Bérleményre a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonbiztosítást köt.

10.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a Bérlet fizeti.

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan Bérlet rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, Bérlet a vízfogyasztást e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bérlet  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
Képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlet

10.3. A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan Bérló rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a Bérló közvetlenül fizeti meg a közüzmszolgáltató részére.

10.4. A közös költséget a Bérló fizeti meg a Társasház részére. A személyszállítás költségét Bérló fizeti meg a szolgáltató felé.

11.) Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja Bérlőt a bérlemény rendes használatában.

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

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérlőt nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérló rendkívüli felmondással felmondhatja. 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 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha Bérló a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha Bérló vagy a Bérleményt a Bérló 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 Bérló 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 Bérló végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszersztörési eljárását jogerősen elrendelték.

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 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 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. 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 Bérló által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérló a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatás esetén helyettesítő  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló

Ha Bérló vagy a Bérleményt a Bérló 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 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 Bérlőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó nem köteles az 5. pontban foglalt fizetést Bérló részére teljesíteni.

**13.)** Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, 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 Bérló a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, Bérló ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15. napon belül a Bérló az ingóságait elvileg, 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 Bérleményt Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint Bérló az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bővítményt Bérló költségére és kárvesszőly viselése mellett elbontani, Bérló pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni.

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

**14.)** Bérló a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérlőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittlinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén helyettesítő  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselő: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló

15.) Bérló 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 Bérlőt terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

16.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérloki 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 Bérló, 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 Bérló fejlécben rögzített címről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

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

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

19.) Bérló kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) I. 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.

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

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

22.) 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 LXXXVIII. 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 öt mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt

Budaörs Város Önkormányzata

Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester

akadályoztatása esetén helyette Bíró

Gyula, alpolgármester

Tulajdonos, Használatba adó

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló

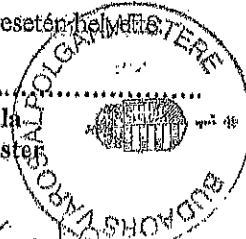
magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2022. 04. 07

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

akadályoztatása esetén helyettesíti

.....  
**Bíró Gyula**  
 alpolgármester



Pénzügyi ellenjegyző: .....  
 dátum: ..... 2022. ÁPR. 08. ....

Budaörs, 2022. 04. 11.

.....  
**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
 képviselő: Koczka Éva ügyvezető  
**Bérlő**

KOCZKA ÉVA BT KISADOZO  
 BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
 adósz.: 26248406-1-13  
 cég: 13-06-071105

77