

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

A jelen Bérleti Szerződés (továbbiakban a "**Szerződés**")

egyrészt a **Taksony Sportegyesület** (székhelye: 2335 Taksony, Fő út 85.; Nyilvántartási szám: 415.; adószáma: 19628549-1-13; képviseli: Rácz Ernő Elnök) mint bérbeadó (továbbiakban a "**Bérbeadó**"), másrészt az **Sandó Bau Kft.** (székhely: 2330 Dunaharaszti, Főút 102.; cg: 13-09-169418; adószám: 24891208-2-13, képviseli: Andrásik Sándor), mint bérlő (továbbiakban a "**Bérlő**") együttesen „**Felek**” között jött létre alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1 A jelen Szerződés tárgya

- 1.1 A Bérbeadó a Taksony, 421/4 hrsz alatt nyilvántartott a természetben a Taksony, Fő út 29. szám alatti ingatlant kívánja bérbeadni. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a Taksony Önkormányzat tulajdonában áll, és Bérbeadó érvényes szerződéssel rendelkezik az ingatlan hasznosítására vonatkozóan.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanból az alábbi terület kerül bérbeadásra:
Földszinten: vendégtér, terasz, mellékhelyiségek.
- 1.3 A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi, valamint teljes körűen üzemelteti és működteti az 1.2. pontban megjelölt területet (a „**Bérlemény**”).
- 1.4 Mindezekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg;

2 A Bérlet Kezdeté; a Bérleti Idő

- 2.1 A Felek megállapodnak, hogy bérleti idő kezdete 2014. augusztus 8.
- 2.2 A jelen Szerződés 5 + 1 éves határozott időtartamra jött létre.

3 A Bérlemény birtokbavétele

- 3.1 A Bérlet Kezdetének időpontjában a Bérlő jogosulttá és kötelezetté válik a Bérlemény kizárólagos elfoglalására a Bérlet Kezdetétől, a kialakított Bérleményben „*éttermi, mozgó vendéglátás*” üzemeltetésére és működtetésére.
- 3.2 A Bérlet Kezdetén a Bérlemény birtokbavételéről a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik:
 - (i) az átadás-átvétel napját, pontos idejét,
 - (ii) az azon résztvevő személyek nevét,
 - (iii) a Bérlemény műszaki állapotát,
 - (iv) a Bérlemény mérőóráinak állását,
 - (v) továbbá azt a tényt, hogy a Bérlemény birtokbavétele megtörtént.Az átadás-átvételi jegyzőkönyvet a Felek képviselői aláírásukkal látják el.
Az átadás várható ideje: 2014. augusztus hónap.
- 3.3 A Bérlő a Bérleményben kialakított „*éttermi, mozgó vendéglátás*” megnyitásához és működtetéséhez köteles saját költségén a működési engedélyt beszerezni. Az illetéket és egyéb esetleges eljárási költségeket a Bérlő köteles viselni, illetve köteles a Bérbeadót mentesíteni minden esetlegesen általa kifizetendő költség megfizetése alól.

4 Bérleti Díj; a Közütemi Díjak

4.1 Bérleti Díj

- 4.1.1 Felek a bérleti díj összegét 80.000,- Ft bruttó összegben határozzák meg.
- 4.1.2 A Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés 1.1. pontjában körülírt ingatlanon jelen szerződés mellékletét képező költségvetés alapján felújítási munkálatokat végezzenek, melynek bruttó összege 5.760.000,-,- Ft. A felújítási munkálatok teljes összege a bérleti díjba beszámításra kerül, így felek a határozott 5+ 1 éves időtartamra kötött bérleti szerződés bérleti díját megfizetettnek tekintik. Bérbeadónak az 5 + 1 éves időtartam alatt bérleti díj követelése nem állhat fent Bérlővel szemben.
Bérlő a felújítási munkálatokat 2014. december 31.. napjáig elvégzi és az aláírt teljesítés igazolás alapján annak ellenértékéről számlát állít ki Bérbeadó részére, mely számlán a fizetési mód kompenzációként kerül megjelölésre.

Taksony Sportegyesület .
képv.: Rácz Ernő

Sandó Bau Kft.
képv.: Andrásik Sándor
Sandó Bau Kft
2330 Dunaharaszti, Fő út 102.
Adószám: 24891208-2-13



Bérbeadó a bérleti díjról havonta számlát állít ki Bérbevevő részére, mely számlán a fizetési mód kompenzálásként kerül megjelölésre.

- 4.1.3 Abban az esetben amennyiben a határozott 5 + 1 éves időtartam alatt a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, Bérlo és Bérbeadó időarányosan elszámolnak egymással és az 5+ 1 éves időtartamból fennmaradó hónapok vonatkozásában Bérbeadó 80.000,- Ft bruttó díjat fizet vissza Bérlo részére.

* bruttó összeg a pénzügyileg teljesítendő összeg, azaz amennyiben a szerződő fél a szerződés időtartama alatt

- ÁFA körbe tartozik, akkor ezen összeg az ÁFÁ-t is tartalmazza
- nem tartozik az ÁFA körbe, akkor ezen összeg nem tartalmaz ÁFA-t

4.2 Közüzemi Költségek

- 4.2.1 Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény közüzemi szerződéseit – amennyiben az lehetséges – a Bérlemény Bérlo általi átvételével egyidejűleg és a Bérlet Kezdetének hatályával akként módosítják, hogy a közüzemi szerződésekben a számlák címzettjeként, kötelezettjeként, és ennek megfelelően kiegyenlítőjeként közvetlenül a Bérlo kerüljön megjelölésre. Amennyiben a Bérlo és Bérbeadó között a közüzemi szerződések átírása a Bérlet Kezdetére nem történik meg a Bérlo az energia-, és vízfogyasztás mérők állását minden tárgyhó 28. napjáig leolvassa és következő hónap 1-ig a Bérbeadónak megküldi faxon munkanapokon 9-16 óráig a számára. A Bérlo köteles megfizetni a Bérleménnyel kapcsolatos valamennyi közüzemi (víz, csatorna, gáz, elektromos áram, stb.) díjat a Bérlemény fogyasztását mérő külön mérőórák alapján.

Megengedett Tevékenységi Kör

- 4.3 A Bérlo a Bérleményt kizárólag a működési engedélyben, és azoknak a Bérbeadóval egyeztetett módosításaiban felsorolt tevékenységek (a „**Tevékenységi Körök**”) végzésére használhatja. Ezen Tevékenységi Körök a következők: főtevékenység: TEÁOR 5610'08 *Étterem, mozgó vendéglátás*. A Bérlo kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a Bérlo biztosító cégének egyidejű értesítése mellett jogosult módosítani Tevékenységi Körét.
- 4.4 A Működési Engedélyek és a Tevékenységi Kör Bérbeadó által engedélyezett módosítása következtében szükségessé váló valamennyi engedélyt és jóváhagyást a Bérlo saját költségén köteles haladéktalanul beszerezni. Amennyiben ez nem történik meg, vagy amennyiben a Bérlo a fenti 4.3 pontban írt kötelezettségét megszegi, az a Bérlo részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

5 Üzemeltetés

- 5.1 A Felek megállapodnak, hogy a Bérlo a Bérleményt nem csak bérli, hanem teljes körűen és saját költségén üzemelteti és működteti is egyben.
Az üzemeltetés elsődleges jellege: Pizzeria, étterem. Ez nem zárja ki, hogy Bérlo ugyanezen tevékenységi kör alkalmazásával más módon használja/hasznosítsa a Bérleményt. A bérlo az utcai portál díszítését és az étterem utcai feliratának megjelenését egyezteti a Bérbeadóval és a kerületi Önkormányzattal. A Bérlo köteles viselni minden, az üzemeltetéssel és működtetéssel kapcsolatos költséget és felelősséggel tartozik az ezzel okozott vagy ebből eredő károkért. A Bérbeadónak a Bérlo vagy megbízottai által az üzemeltetéssel vagy azzal összefüggésben okozott károkért való felelősségét kizárják.
- 5.2 A Bérlo a fentieknek megfelelően köteles viselni minden, az üzemeltetéssel és a karbantartási kötelezettségének teljesítésével felmerült mindennemű költséget és folyó kiadást, fenntartási költséget és szolgáltatási díjat.

6 Karbantartás

- 6.1 A Bérlo kötelezettségei
- 6.1.1 A Bérlo kötelezettsége az ingatlan állagának megőrzése, a rendszeres használatból fakadó hibák kijavítása. Így a Bérlo kötelessége a saját költségén a bérleményben a Bérbeadó által biztosított technológiai vezetékhálózatok (víz, gáz, távfűtés, villany, csatorna,) Közüzemi Csatlakozási Pontjait követő részeinek javítása, karbantartása.

6.1.2 A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény elektromos hálózatának és berendezéseinek időszakosan kötelező érintésvédelmi felülvizsgálatát, erősáramú berendezéseinek felülvizsgálatát (Villámvédelmi és Tűzvédelmi vizsgálatát) a Bérbeadó a saját költségén végzi. Az ezen vizsgálatok alapján felmerülő javítási, karbantartási feladatok költségei a Bérletet terhelik. A Bérlet által telepített elektromos berendezésekkel kapcsolatos időszakos felülvizsgálatok elvégzéséről a Bérlet gondoskodik. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó nem köteles a Bérlet részére cserhelyiséget biztosítani semmilyen körülmények között sem. A karbantartási munkálatok ideje alatt rendeltetésszerűen nem használható területekkel összefüggésben a Bérlet a Bérbeadóval szemben semmilyen költséget, igényt nem támaszthat.

7 A Bérleményt érintő átalakítások

7.1 A Bérlet saját költségén bármilyen átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatokat végezhet a Bérleményben.

8 Nyilatkozatok és szavatosságvállalások

8.1 A Bérlet kijelenti és szavatolja a Bérbeadónak, hogy

8.1.1 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;

8.1.2 a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és a Létesítő Okiratának megfelelően működő gazdasági társaság.

8.2 A Bérbeadó kijelenti és szavatolja a Bérletnek, hogy

8.2.1 a Bérlemény kizárólagos rendelkezési joggal bír,

8.2.2 teljes jogkörrel és felhatalmazással rendelkezik a jelen Szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére;

8.2.3 a magyar jogszabályok alapján jogszerűen megalapított és érvényesen bejegyzett, a vonatkozó hatályos jogszabályoknak és az Alapító Okiratának megfelelően működő egyesület;

9 Bérleti szerződés megszűnése

9.1 Jelen bérleti szerződés megszűnik:

12.1.1. Bármelyik Fél azonnali hatályú felmondásával

12.1.2 Bérbeadó vagy Bérlet jogutód nélküli megszűnésével

12.1.3 Az Ingatlan megsemmisülésével

12.1.4 Közös megegyezéssel

10 Rendes felmondás

10.1 A felek kijelentik, hogy a Bérleti Idő időtartama alatt rendes felmondás jogát kizárják.

11 Bérlemény kiürítése és visszaadása

11.1 Ha a jelen Szerződés másként nem rendelkezik, a jelen Szerződés megszűnését követő napon (továbbiakban a "**Kiürítés Napja**") a Bérlet köteles a Bérleményt kiüríteni és a Bérbeadó birtokába visszaadni az alábbiak szerint. A Bérlet a kiürítéssel egyidejűleg köteles a Működési Engedélyekről lemondani.

11.2 A Befejező Munkálatok kivételével a Bérlet saját költségén jogosult leszerelni és elvinni az általa felszerelt és állagsérelem nélkül leszerelhető berendezéseket és felszerelési tárgyakat.

12 Érvényesség és hatálybalépés

12.1 A jelen Szerződés a Szerződésnek a Felek által történő aláírásával, az aláírás napján jön érvényesen létre.

12.2 A jelen Szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

13 Vegyes rendelkezések

13.1 Jogviták rendezése

A Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatos jogvitáikat tárgyalásos úton kísérik meg rendezni – ezen belül is a közvetítői eljárásnak is alávetik magukat. A Felek ezennel megállapodnak, amennyiben a felmerülő jogvitákat nem sikerül a vita felmerülésétől számított 30 (harminc) napon belül rendezni, a Felek visszavonhatatlanul

alávetik magukat, értékhátértől függően, a vagy a Ráckevei Járási Bíróság kizárólagos illetékességének.

13.2 Módosítások érvényessége

A jelen Szerződés módosítása csak írásban, mindkét Fél cégszerű aláírásával érvényes.

13.3 A Szerződés teljessége

A jelen Szerződés tartalmazza a Felek között a jelen Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást és megelőz minden a Felek között ezt megelőzően létrejött megállapodást, szándéknyilatkozatot, tervezetet.

13.4 Költségek

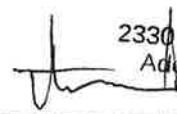
A jelen Szerződés megkötésével kapcsolatos költségeket és díjakat, beleértve a Felek nevében eljáró jogi képviselők díjait, az a Fél viseli, akinél a költség felmerült.

Felek felkérlik Dr. Beviz Ákos ügyvédet, hogy jelen bérleti szerződést szerkessze meg, foglalja okiratba és jegyezze ellen. Felek kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés egyidejűleg ügyvédi megbízás és tényvázlat, azzal, hogy jelen szerződés megszerkesztésének és ellenjegyzésének költségeit Bérő viseli.


A Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt annak elolvasása és közös értelmezése után jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2014. augusztus 8.


Bérbeadó
 Taksony Sportegyesület
 képv.: Rác Ernő Elnök



Sandó-Bau Kft
 2330 Dunaharaszti, Fő út 102.
 Adószám: 24891208-2-13
Bérő
 Sandó Bau Kft.
 Képv.: Andrásik Sándor

Taksony Sportegyesület
 képv.: Rác Ernő



Sandó-Bau Kft
 2330 Dunaharaszti, Fő út 102.
 Adószám: 24891208-2-13
 Sandó Bau Kft.
 képv.: Andrásik Sándor