

BÉRLETI SZERZŐDÉS
KVK területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre

I. Felek

Jelen szerződés létrejött
egyrésztől

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41; adószám: 15735746-2-43; KSH szám: 15735746-8411-321-01; képviseli: dr. László Imre polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban **BÉRBEADÓ**),

másrésztől

Móricz Bistro & Coffee Kft. (székhely: 1111 Budapest, Fehérvári út 126-128.; Cg. 01-09-334213; adószám: 26597773-2-43; KSH szám: 2659777-5610-113-01; képviseli: **Török Anett ügyvezető**; számlázási cím: 1111 Budapest, Fehérvári út 126-128. //), mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ**)
közt (a továbbiakban együtt: **FELEK**) alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

a FELEK kijelentik, hogy bérleti jogviszonyukra

- elsősorban az **e szerződésben**

- amennyiben e szerződés valamely tekintetben nem, vagy eltérően nem rendelkezik, úgy a Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata vonatkozó rendeleteinek, így különösen 34/2017. (IX. 26.) számú, valamint a 46/2017. (XII.21.) számú - Önkormányzati rendeletekben, azok mellékleteiben

- amennyiben e szerződés vagy az ÖK rendeletek nem vagy eltérően nem rendelkeznek, úgy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. Törvényben (továbbiakban: Ltv.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.)

foglaltak az irányadók.

II. Szerződés tárgya

1. A BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi **határozott időre, 2021. június 1. napjától 2029. szeptember 30. napjáig** a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által (4445/1) hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, **Budapest MÓRICZ ZSIGMOND KÖRTÉR GOMBA épületegyüttes II. cikkelyében található összesen összesen 107,8 m² alapterületű, nem lakás céljára az alábbi helyiséget** (továbbiakban: bérlemény)

2. A bérlemény az alábbi helyiségekből áll:

- földszinti, félemeleti: 107,8 m²,

- galéria: 0 m²,

- alagsor: 0 m²,

- pince: 0 m²,

összesen: 107,8 m², amely terület a bérleti díj számításának alapja

3. A BÉRLŐ kijelenti, hogy a bérlet tárgyát a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel, alaposan, részletesen **megvizsgálta** és e szerződés teljesítésére, céljai megvalósítására megfelelőnek és alkalmasnak találta, továbbá a BÉRBEADÓ a bérleménnyel, a bérleti jogviszonnyal összefüggően szükséges teljes körű **tájékoztatást** számára előzetesen megadta.

4. Jelen szerződés **1. sz. melléklete** a bérlemény **állapotfelmérő jegyzőkönyve**, amely a bérlemény szerződés kötés kori állapotát fényképfelvételekkel is rögzíti.

5. Amennyiben a határozott időtartam lejártakor nem áll fenn a Bérlő részéről szerződésszegés, úgy a bérleti jogviszonyt a Bérlő a Bérbeadónak címzett, egyoldalú jognyilatkozattal további 5 éves határozott időtartamra meghosszabbíthatja. A Bérlő e nyilatkozatát legkésőbb a lejáratot megelőző 90 nappal közölheti a Bérbeadóval. A nyilatkozat közlésével a jogviszony időtartama minden további aktus nélkül további 5 (öt) évvel meghosszabbodik.

III. Szerződés célja

619

[Redacted]

A BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet köteles végezni: vendéglátás, kulturális tevékenység továbbá az Önkormányzat által szervezett, támogatott kerületi programok népszerűsítése; országos kulturális és sport rendezvényekre jegyértékesítési és információs pont kialakítása, valamint az Önkormányzat által kiadott vagy támogatott kulturális kiadványok, folyóiratok terjesztésére, értékesítésre. Bérbeadás jogcíme: 421/2021.(III.9.) XI.ÖK Polgármesteri határozat. A bérlemény üzemeltetési rendje e szerződés 3. sz. melléklete.

IV. Szerződés érvényessége és hatálya – birtokba adás/birtokba lépés

1. E szerződés **hatályba lépésének feltétele**: a bérleti szerződés mindkét szerződő fél által történt aláírásától (továbbiakban: szerződéskötés) számított **8 napon belül** a BÉRLŐ **közjegyzői okiratba** foglalt, a BÉRBEADÓhoz intézett **egyoldalú nyilatkozattal** (továbbiakban: közjegyzői okirat) kötelezze magát:

a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, **a megszűnéstől számított 15 (Tizenöt) napon belül a bérleményt kiüríti, és a BÉRBEADÓ birtokába adja.** A BÉRLŐ önkéntes teljesítése hiányában a BÉRBEADÓ a közjegyzői okirat alapján, a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (továbbiakban: Vht.) szerint a bérlemény kiürítése iránt végrehajtási eljárást kezdeményezhet.

A közjegyzői okirat létrejötte napjával a szerződés hatályba lép.

A közjegyzői okirat készítésével felmerült költségeket a BÉRLŐ viseli és teljesíti a közjegyző felé. Az eljáró közjegyző személyét a BÉRBEADÓ határozhatja meg.

2. A BÉRLŐ a bérleményt jelen szerződés hatályba lépését követően 2021. június 1. napján **veszi birtokba.** A felek a birtokbavételről közösen felvett *jegyzőkönyvben rögzítik:*

- a. a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák azonosító jeleit és óraállását;
- b. a bérleményben lévő, BÉRLŐ birtokába kerülő ingóságokat leltárszerűen;

3. Amennyiben **a megadott határidőig a BÉRLŐ** az 1. pont szerinti nyilatkozatot nem teszi meg, de a bérlemény birtokában van, úgy köteles a bérleményt a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat megtételére megadott határidő lejártát követő további 8 napon belül a BÉRBEADÓ birtokába visszaadni és **használati díjként:**

- a birtokba lépésétől a kiürítésre megadott határidő lejártáig a bérleti díjjal azonos
- a kiürítésre megadott határidő lejárta utáni időre, az ingatlan tényleges kiürítéséig a bérleti díj kétszeres összegét megfizetni.

A BÉRLŐ megtéríteni tartozik a használatot meghaladóan BÉRBEADÓnak okozott **egyéb kárt is.**

- 4. A BÉRLŐ kötelezi magát arra, hogy - birtokba lépésétől kezdődő hatállyal - **a bérleményt, mint ingatlant saját költségén az összes lehetséges biztosítási kockázat esetére biztosítja.** A biztosítási szerződésben **a BÉRBEADÓt köteles kedvezményezettként megjelölni.** Ezt köteles a birtokba lépést követő 30 napon belül a BÉRBEADÓ felé igazolni.
- 5. A BÉRLŐ a bérlemény **berendezési és felszerelési tárgyaira** – a tevékenysége megkezdésének hatályával - ugyancsak köteles **biztosítási szerződést kötni.** Ezt köteles a tevékenysége megkezdését követő 15 napon belül a BÉRBEADÓ felé igazolni.

V. Bérlemény minősége, felújítási kötelek

- 1. A BÉRLŐ kötelezi magát arra, hogy a bérleményt **saját költségén** az alábbi határidő alatt és módon akként alakítsa ki/át (továbbiakban: **átalakítási munkák**), hogy az megfeleljen az Önkormányzat által jóváhagyott belsőépítészeti tervnek, a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen szerződésben írt egyéb kikötéseknek (továbbiakban: **bérlemény minősége**). Ezért a BÉRLŐ köteles
 - a. e szerződés érvényes létrejöttétől számított, legfeljebb **60 napon belül** belsőépítészeti és látványtervet (továbbiakban: **előzetes tervek**) jóváhagyás végett BÉRBEADÓnál előterjeszteni, aki a kérelem benyújtásától számított, legfeljebb **30 napon** belül nyilatkozik;
 - b. amennyiben a BÉRBEADÓ az előzetes terveket nem hagyja jóvá/ átdolgozását javasolja, úgy e nyilatkozat közlését követő legfeljebb **15 napon belül** a BÉRLŐ **újabb előzetes terveket** köteles benyújtani, amelyek jóváhagyásáról a BÉRBEADÓ az a. pontban írt határidő alatt köteles nyilatkozni;
 - c. amennyiben az átalakítás hatósági engedélyhez is kötött, úgy a BÉRLŐ köteles a BÉRBEADÓi nyilatkozat közlését követően, a BÉRBEADÓ által jóváhagyott előzetes tervekkel azonos/ azokkal összhangban álló **engedélyezési tervek hatósági elbírálása iránti eljárást** haladéktalanul megindítani;

3. A BÉRLŐ az 1. pont alatti bér és a 2. pont alatti közüzemi díj fizetési kötelezettsége 2021. június 1. napján kezdődik.
4. Az 1. pont alatti bérrrel szemben a BÉRLŐt beszámítási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg.
5. A havi bérleti díj a tárgyév első napjától kezdődő hatállyal - legkorábban 2022. január 1. napjától - a KSH által a tárgyévet megelőző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével megegyező mértékben, automatikusan növekszik. BÉRBEADÓ az árindex nyilvánosságra kerülése után a díjkülönbözetet is tartalmazó számlát állít ki.

VII. Óvadék

1. A BÉRLŐ jelen szerződés megkötésekor, biztosítékkul 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot, azaz 1.950.000,-Ft-ot köteles a BÉRBEADÓ részére. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 11784009-15511001-06530000 sz. számlájára banki átutalással teljesíteni és ezt legkésőbb a szerződés általa történt aláírásával egyidejűleg banki terhelési értesítővel a BÉRBEADÓ felé igazolni.
2. A FELEK a BÉRLŐ által a pályázaton való részvétel érdekében teljesített bántépénzből, azaz a 3.000.000,-Ftból az 1.) pont szerinti óvadék levonásra kerül és a fennmaradó 1.050.000,-Ft a BÉRLŐ részére visszafizetésre kerül, jelen szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül.
3. A FELEK kijelentik, hogy az óvadék jogi tartalmát ismerik. Amennyiben a BÉRBEADÓ bármely követelését az óvadék összegéből elégíti ki, ez a körülmény nem mentesíti a BÉRLŐ-t szerződésszegésének jogkövetkezményei alól. Amennyiben az óvadék összege a fenti ok miatt csökken, és a bérleti szerződés nem szűnik meg, a BÉRBEADÓ felhívására, az óvadék felhasználástól számított 30 napon belül a BÉRLŐ az óvadék összegét köteles az eredeti összegre kiegészíteni.

VIII. Bérlemény használata

1. A BÉRLŐ köteles a bérleményt rendeltetés-, és szerződésszerűen, az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használni, állagát megővni/ felújítani, annak berendezési, felszerelési tárgyait karbantartani, szükség esetén cserélni (bérlemény minőségének megőrzési kötelezettsége). A BÉRLŐ köteles a II. cikkely külső homlokzatát rendszeresen takarítani.
2. A BÉRLŐ köteles a tűzjelző rendszeradminisztratív feladatait ellátni.
3. A BÉRLŐ felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. E felelőssége kiterjed az alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményeire is.
4. A BÉRLŐ a szerződésben meghatározott tevékenységét (továbbiakban: tevékenység) az ehhez szükséges hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg és folytathatja. A tevékenysége megkezdését köteles a BÉRBEADÓnak előzetesen bejelenteni. BÉRLŐ kijelenti, hogy rendelkezik azon személyi és tárgyi feltételekkel, szakértelemmel, amelyek a tevékenység folyamatos és megfelelően eredményes folytatásához szükségesek.
5. A BÉRLŐ tevékenységét (akár a bérlemény egy része tekintetében is) csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. A BÉRBEADÓ hozzájárulásának feltételei tekintetében a mindenkor hatályos Önkormányzati rendelet az irányadó.
6. BÉRLŐ köteles a bérleményben folytatott tevékenysége 6 hónapot meghaladó szünetelését, annak indokait, időtartamát, a tevékenység folytatásának várható napját a BÉRBEADÓnak legkésőbb a szünetelés megkezdése előtt 15 nappal előzetesen bejelenteni. A szünetelésre a mindenkori önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók.
7. BÉRLŐ vállalja, hogy Újbuda Kulturális Városközpont Programjának közösségi célú rendezvényeiben és akcióiban valamint meghirdetett mentor programjaiban (pl. a Festészet Napja, a Kerület Napja (november 11.), a Magyar Kultúra Napja, kiemelkedő művészeknek szentelt éves programsorozatban (2012-ben Kodály- és Örkeny-év) lehetőségei szerinti mértékben, de legalább évi 1-1 alkalommal aktívan részt vesz.
8. A BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával

- a. - a gazdasági társaság bérlő személyében a gazdasági társaságokról szóló, mindenkor hatályos törvény alapján, bármilyen jogcímen bekövetkezett jogutódlás esetén
- magánvállalkozó bérlő külön jogszabályokban a meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít, vagy átalakulással létrehoz,
a jogutód a bérleti jogviszonyt folytathatja;
- b. a BÉRLŐ a bérlemény egésze vagy annak egy része bérleti jogát 3. személyre (továbbiakban: átvevő) átruházhatja,
- c. a BÉRLŐ a bérlemény egészének vagy egy részének üzemeltetését/használatát 3. személy részére bármilyen jogcímen átadhatja
- d. a bérlemény egészét, vagy annak egy részét 3. személy részére albérletbe adhatja.

A hozzájárulás iránti kérelemmel egyidejűleg a BÉRLŐ köteles a BÉRBEADÓ részére megküldeni:
a jogutódlást célzó eljárást (pl. átalakulás/ beolvadás/ szétválás stb.) elhatározó társasági

d. BÉRBEADÓ által jóváhagyott előzetes tervekben/ a jogerős hatósági engedélyekben foglaltaknak megfelelő átalakítást a BÉRLŐ akként köteles elvégezni, hogy: az a-b. pontban írt jóváhagyó BÉRBEADÓi nyilatkozat közlését követően, de nem később, mint a szerződés érvényes létrejöttétől számított 6 hónapon belül a bérleményben a tevékenységét megkezdhesse.

e. A d. pontban írt kötelezettségnek a kikötött határidőben való teljesítését a BÉRLŐ a BÉRBEADÓ felé jogerős működési és – engedélyköteles átalakítási munkálatok esetén – jogerős használatbavételi engedéllyel és olyan, BÉRLŐi külön nyilatkozat benyújtásával is köteles igazolni, melyben a BÉRLŐ kijelenti, hogy e szerződés szerinti tevékenységét a kikötött határidőben megkezdte.

2. Az 1. pontban írt munkálatok minden költségét a BÉRLŐ viseli, beleértve a tervek, hatósági eljárások, engedélyek költségeit is.

3. Az átalakítási munkálatok során a bérleménybe beépített anyagok, valamint az olyan szerelvények, gépek, berendezések, amelyek a bérlemény elválaszthatatlan részévé váltak, vagy ahhoz akként kapcsolódnak, hogy eltávolításuk a bérlemény állagsérelmével jár, a beépítéssel, felszereléssel a BÉRBEADÓ tulajdonába kerülnek.

4. Amennyiben a bérlemény átalakítása folytán a bérlemény alapterülete a bérleti díj számításánál figyelembe vett alapterület 5 %-át meghaladó mértékben növekszik, úgy a tevékenység megkezdésének időpontjától a bérleti díj és az alapterülettől függő egyéb költségek számításának/fizetésének alapja is a megnőtt alapterület.

Az alapterület ugyanilyen okból való csökkenése a bérleti díjra nem hat ki.

5. Ha BÉRLŐ a BÉRBEADÓ és/vagy a hatóság engedélye nélkül, vagy ezen engedélyektől eltérően – jogosulatlanul – végez átalakítási/építési munkálatokat, köteles az eredeti állapotot helyreállítani és a jogosulatlan tevékenysége egyéb következményeit (pl. bontási kötelezettség, bírságok stb.) viselni, a BÉRBEADÓNAK minden ebből származó kárát megtéríteni. A kártérítés nem mentesíti a BÉRLŐT a szerződésszegés egyéb következményei (Pl. felmondás) alól.

A jogosulatlanul végzett munkálatok ellenértékét, valamint a 3. alatti költségek BÉRLŐ részére való megtérítését a FELEK minden körülmények között kizárják.

6. a. A BÉRLŐnek a bérleményben végzett építési engedélyhez kötött munkálatokról a 191/2009.(IX.15.) kormányrendeletben foglaltak szerint e-naplót kell vezetni. Az e-naplóba a BÉRBEADÓ képviselője előzetes egyeztetés alapján jogosult betekinteni.

b. A bérleménybe beépített anyagok minőségi tanúsítványait, jótállási-szavatossági jegyeit, műszaki leírásait a bérlemény kiürítéséig – jogvita esetén annak lezárásáig - a BÉRLŐ köteles megőrizni.

A BÉRLŐ köteles az a. pont alatti okiratokat a vezetésük alatt 10 naponként; a b. pont alatti okiratokat pedig beépítésükkel egyidejűleg – az átadott okiratoknak az eredetivel való egyezőségére vonatkozó nyilatkozatával együtt - fénymásolatban a BÉRBEADÓ részére átadnia.

VI. Bérleti díj és egyéb költségek

1. A BÉRLŐt e szerződés szerint terhelő bér = havi bérleti díj:

Helyiségbérleti díj 650 000 Ft

Összesen: 650 000 Ft

- A BÉRLŐ kötelezi magát arra, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény minőségét (a bérleménynek a BÉRBEADÓ által jóváhagyott – szükség szerint hatóság által engedélyezett – belsőépítészeti terveknek megfelelő, színvonalas állapotát) fenntartja. E minőség fenntartását a BÉRBEADÓ évente felülvizsgálhatja.

A BÉRLŐ a BÉRBEADÓ egyoldalú felhívására köteles a bérleményen saját költségére mindazokat a munkálatokat, beruházásokat elvégezni, amelyek ezen minőség fenntartásához szükségesek. Az ilyen munkálatok/átalakítások elvégzésére értelemszerűen az V. fejezetben foglaltak vonatkoznak.

A bért (havi bérleti és egyéb költségeket), mely minden hónap utolsó napján esetékes a BÉRLŐ - a BÉRBEADÓ által a mindenkori adójogszabályoknak megfelelően kiállított számla alapján, a számlában megjelölt bankszámlára történő banki átutalással - köteles megfizetni.

2. A BÉRLŐ a közüzemi díjakat a mérők (almérők) alapján a számlában meghatározott időpontig köteles megfizetni a számlát kiállító részére

A TÁVHŐ továbbszámlázása:

- Fűtési szezonban a FŐTÁV által az épületre kiállított számlát az Önkormányzat területarányosan osztja fel. A BÉRLŐ részére a mindenkori számla 26,59 %-a kerül továbbszámlázásra.

- Fűtési szezonon kívül a FŐTÁV által az épületre kiállított számla alapidija kerül területarányosan felosztásra. A BÉRLŐ részére a mindenkori számlában szereplő alapidij 26,59 %-a kerül továbbszámlázásra. Az Önkormányzat által kiállított számla melléklete a továbbszámlázás alapját képező FŐTÁV által kiállított számla.

- határozatot egyéni vállalkozó nyilatkozatát
- átruházási szerződést
- üzemeltetési/használat átadását célzó egyéb szerződést
- albérleti szerződést

A BÉRBEADÓ hozzájárulását feltételhez kötheti, a feltételek tekintetében a mindenkor hatályos Önkormányzati rendelet az irányadó.

A hozzájárulás megtagadását indokolni nem köteles.

A nyilatkozat elmaradása hozzájárulásnak nem tekinthető

8. A BÉRLŐ köteles a BÉRBEADÓval közölni, ha maga ellen **csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás** megindítását elhatározza, vagy őt ilyen eljárás megindításáról az illetékes bíróság értesíti, vagy a BÉRLŐ gazdasági társaság üzletrésze részben vagy egészben **offshore** cég szerzi meg.

IX. BÉRBEADÓ jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ **szavatol** a bérleményt képező ingatlan fő szerkezeti egységeinek a bérleti szerződés tartama alatti megfelelő állagáért. (**kellékszavatosság**)
2. BÉRBEADÓ **szavatol** azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt **harmadik személynek** nincs a bérlet dologra vonatkozóan olyan joga, amely a BÉRLŐ-t a kizárólagos használatban korlátozza vagy akadályozza. (**jogszatosság**)
3. BÉRBEADÓ - az üzletmenetet nem zavarva - jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát, a bérlemény műszaki állapotát, minőségi besorolása megfelelőségét, és egyéb, a szerződésben vállalt BÉRLŐi kötelezettségek teljesítését a helyszínen is ellenőrizni, melynek tűrésére a BÉRLŐ köteles.

X. Bérleti jogviszony megszűnése

1. Határozott időre szóló bérleti szerződés megszűnik:

* a FELEK a szerződést **közös megegyezéssel megszüntetik**- a meghatározott időpontban

* a bérlemény **megsemmisül** – a tény bekövetkeztével

* az arra jogosult **felmond**:

- azonnali hatályú felmondás: a felmondás közlésének napjával

- felmondási határidővel való felmondás: a felmondási idő elteltének napján

* a bérlő a bérlemény **bérleti jogát** a bérbeadó hozzájárulásával másra **átruházza, elcseréli** – harmadik személy megszerzésének napjával.

2. Rendkívüli felmondás:

2.a. felmondási határidővel:

BÉRBEADÓ felmondási joga:

- a. ha a BÉRLŐ a bért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a BÉRBEADÓ köteles a BÉRLŐt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a BÉRLŐ a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a BÉRBEADÓ további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.
- b. ha a BÉRLŐ a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb **lényeges kötelezettségét** a BÉRBEADÓ által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a BÉRBEADÓ a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet.
a-b.) esetben a felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- c. a BÉRLŐ a bérleményt **rongálja vagy a rendeltetésellenkéntesen** (ideértve: tevékenységtől eltérő/részben eltérő módon) **használja** a BÉRBEADÓ köteles a BÉRLŐt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban **felszólítani**. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás **folytatásától vagy megismétlésétől** számított nyolc napon belül írásban kell közölni, a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- d. A felmondást **nem kell előzetes felszólításnak** megelőznie, ha a kifogásolt magatartás rendkívül súlyos – ilyennek tekintendő különösen:
 - a BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul, bármilyen jogcímen részben vagy egészben 3. személy használatába adja,
 - a BÉRLŐ vagy a BÉRLŐ érdekkörében a bérleményben tartózkodók a bérleményben súlyos kárt okoznak,
 - a BÉRLŐ a V. alatti kötelezettségeit nem vagy késedelmesen teljesíti, illetve tevékenységét a megadott határidő alatt sem kezdi meg –a felmondást a tudomásra jutástól számított nyolc napon belül írásban kell közölni, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

BÉRLŐ felmondási joga:

a/ [redacted]

[redacted]

ha a BÉRBEADÓ a jogszabályban vagy e szerződésben előírt lényeges kötelezettségét – ideértve a kellék és jogszavatossági kötelezettséget is - a BÉRLŐ által írásban megjelölt, megfelelő határidőben nem teljesíti. A BÉRLŐ a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

2.b. azonnali hatállyal

BÉRBEADÓ felmondási joga:

- a.) ha a BÉRLŐ a VIII./3. és VIII./5. pontokban foglalt, a tevékenység megkezdésére, illetve a szüneteltetés bejelentésére vonatkozó kötelezettségét megszegi és a bejelentés menthető okból történő elmulasztásáról a bérbeadót írásban, felhívás ellenére nem tájékoztatja, vagy ha az adott bejelentés vagy tájékoztatás nem valós
- b.) ha a BÉRLŐ által jelen szerződés megkötésekor átadott **igazolás** – mely szerint a BÉRBEADÓ irányában semmilyen adó, bérleti díj illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs - nem felel meg a valóságnak,
- c.) ha a BÉRLŐ a helyiséget saját érdekkörében felmerült okból 6 hónapot meghaladóan nem működteti a vállalt funkcióban
- d.) ha a BÉRLŐ maga ellen **csőd, felszámolási vagy végelszámolási eljárás** megindítását elhatározza, vagy az ilyen eljárás az illetékes bíróság előtt megindul
- e.) a BÉRLŐ gazdasági társaság üzletrészét részben vagy egészben, közvetlenül vagy közvetve **offshore cég** szerzi meg

a BÉRBEADÓ a határidő leteltét/ a bejelentés valótlanságáról, a d. alatti eljárásokról illetve az e. alatti tényről történt tudomásszerzését követő 15 napon belül jogosult azonnali hatállyal felmondani.

3. Megszűnés jogkövetkezményei:

A szerződés megszűnését követő 15 napon belül a BÉRLŐ köteles a bérleményt BÉRBEADÓ részére birtokba adni. A FELEK kötelesek egymással elszámolni azzal, hogy a BÉRLŐ esetleges követeléseit ellenében sem beszámításra, sem a bérlemény visszatartásra nem jogosult.

* A BÉRLŐ érdekkörében felmerülő vagy neki felróható okból történő megszűnés esetén a BÉRLŐ beruházásainak megtérítésére nem tarthat igényt és a bérleményt köteles a BÉRBEADÓ által jóváhagyott – szükség szerint hatóság által engedélyezett – belsőépítészeti terveknek megfelelő, színvonalas állapotban a BÉRBEADÓ birtokába adni. Ezen kötelezettség elmulasztása esetén a helyiség ennek megfelelő állapotba történő visszaállításáról – a BÉRLŐ költségére – a BÉRBEADÓ intézkedik.

* Amennyiben a BÉRLŐnek felróható okból a szerződés a hatálybalépését követő 1 (Egy) éven belül megszűnik, úgy BÉRLŐ 3 havi bérleti díjnak megfelelő kártérítési összeg – mint kárátalány – megfizetésére is köteles azzal, hogy a BÉRBEADÓ ezt meghaladó kárát is érvényesítheti.

* Amennyiben BÉRBEADÓnak felróható okból a szerződés a hatálybalépését követő 1 (Egy) éven belül megszűnik, a BÉRBEADÓ a BÉRLŐ részére köteles megtéríteni a számlákkal igazolt beruházásainak a bérleményben előidézett, a szerződés megszűnéskor fennálló értéknövelését figyelembe véve az értékesülkөнést. A BÉRLŐnél keletkezett egyéb károkat BÉRBEADÓ oly mértékben köteles megtéríteni, amilyen mértékben a BÉRLŐ bizonyítja, hogy a kár, mint BÉRBEADÓ felróható magatartásának lehetséges következménye a szerződés megkötésének időpontjában előre látható volt.

* A FELEK bármelyikének felmondása esetén a BÉRLŐ cserehelyiségre nem tarthat igényt

Amennyiben a BÉRLŐ a kiürítési és birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy késedelme idejére, mint jogcím nélküli használó e szerződés IV./3. pontjában írt **használati díjat** és kártérítést köteles megfizetni BÉRBEADÓ számára.

XI. Záró rendelkezések

1. A BÉRLŐ igazolja, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában, BÉRBEADÓ irányában semmilyen adó, bérleti díj illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs. (2.sz. Melléklet)
2. A FELEK fizetési kötelezettségeik – ideértve a kártérítés fizetési kötelezettségét is - késedelmes teljesítése esetén **késedelmi kamatként** a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegét kötelesek megfizetni.
3. E szerződés szerinti közlések, bejelentések **érvényességi feltétele az írásbeliség.**
4. A FELEK megállapodnak: a jelen szerződésben jelölt **székhelyükre** küldött **tértivevényes/ ajánlott/egyéb könyvelt** postai küldeményt a címzett **közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni** (kézbesítési vélelem) akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást:
 - a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjával;
 - ha ez nem lehetséges, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (ötödik)

- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyn a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

A FELEK kötelesek gondoskodni arról, hogy az 1. pontban jelölt **székhelyükön, mint kézbesítési címen**, e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára a kézbesítési vélelem megdöntésénél nem hivatkozhat egyik FÉL sem.

A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Melléletek:

1. Melléklet: Állapotfelmérő jegyzőkönyv
2. Melléklet: a BÉRLŐ tartozásairól szóló, nemleges igazolás
3. Melléklet: A bérlemény üzemeltetési rendjének leírása
4. Melléklet: (jóváhagyása után, később csatolandó): Jóváhagyott belsőépítészeti terv

Kelt: Budapest, 2021. 04. 28.



.....
BÉRLŐ
Móricz Bistro & Coffee Kft.
Török Anett ügyvezető



.....
BÉRBEADÓ
Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata
dr. László Imre polgármester
felhatalmazásából
Büki László városgazdálkodási igazgató

2021 MÁJ 31.



Ellenjegyvezte:
Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal
jegyzője

2021 MÁJ 23.

AI



