

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA
GAZDASÁGI BIZOTTSÁG
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Kivonat

**a Gazdasági Bizottság 2018. szeptember 5-i
nyilvános jegyzőkönyvéből**

485/GB/2018. (IX. 5.) Határozat

a) A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 34/2017.(IX.26.) XI.ÖK. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 13 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Bp. XI. ker. Bercsényi u. 15. szám alatti társasház 2. számú albetétében nyilvántartott 39 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget a KerekÉdes Kft. részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- Bérleti jogviszony időtartama: határozott idejű 2018. október 1-től 2020. szeptember 30-ig
- Díjfizetés kezdete 2018. december 1.
- Bérleti díj: 51.854,-Ft/hó.
- Óvadék: 155.562,-Ft/hó.
- Közös költség fizetési kötelezettség a bérlőt terheli.
- Közüemi díj fizetési kötelezettség a bérlőt terheli.
- Tevékenységi kör: cukrászműhely és oktatás

A szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése a bérlő kötelezettsége, mely engedélyek birtokában kezdheti meg működését a bérleményben.

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó helyiségbérleti szerződés megkötésére.

Határidő: 2018. október 15.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

b) Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 33/2012.(VI.6.) XI.ÖK. rendelet 10. § (1) bekezdésében és a 34/2017.(IX.26.) XI.ÖK. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 13 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy tulajdonosi hozzájárulását adja, hogy a KerekÉdes Kft. az általa bérelt Bp. XI. ker. Bercsényi u. 15. szám alatti társasház 2. számú albetétében nyilvántartott 39 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiségben a kérelemben megjelölt felújítási munkákat az alábbi feltételekkel elvégezze:

- A munkák szakszerűségéért és szabályszerűségéért a bérlő vállalja a felelősséget.
- Az elvégzett felújítási munkák tekintetében a jogviszony megszűnését követően a bérlő kártalanítási igénnyel nem élhet.

Jelen tulajdonosi hozzájárulás nem mentesíti kérelmezőt az egyéb jogszabályokban meghatározott más hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettsége alól.

Határidő: 2018. november 30.

Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester



Címzett: Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály	Kérelmező: KerekÉdes Kft.
Tárgy: Bérleti szerződés módosítás és telephely bejegyzési kérelem /1111 Bp. Bercsényi u. 15./	Kapcsolattartó: Horváth Benigna +36 30 218-4280

Tisztelt XI. kerületi Önkormányzat!

A KerekÉdes Kft. (Cégb. sz. 01 09 271923; Adószám 25382112-2-43; Székhely 1124 Budapest, Vas Gereben utca 35.) a 1111 Budapest, Bercsényi utca 15. szám alatt található önkormányzati tulajdonú ingatlan (hrs. 4232/0/A/2) KerekÉdes Kft.-vel kötendő bérleti szerződés esetében figyelembe véve a KerekÉdes Kft. ingatlanon tervezett 2 millió forintos beruházását, ezáltal a XI. kerülettel hosszú távon tervezett együttműködési szándékának kifejezését az alábbi módosításokat szeretné kérni:

A bérlőt illesse meg előbérleti jog a szerződés lejárta után (IV. pont)

Szövegszerűen:

„A szerződés megszűnését követően a BÉRLŐt előbérleti jog ~~nem~~ illeti meg.”

A rendes felmondás lehetőségének törlését kérjük tekintettel a szerződés felújítási költségekhez képest rövid, két éves időtartamára (X. pont)

Szövegszerűen:

A szerződés megszüntethető ~~rendes~~, rendkívüli vagy azonnali felmondással.

A. Rendes felmondás

- ~~1. A határozott időre kötött bérleti jogviszonyt bármely fél részéről írásban fel lehet mondani.~~
- ~~2. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azonban a felmondásnak legkésőbb a hónap 15. napjáig meg kell érkeznie a másik fél részére.~~

Egyértelműsíteni kérjük, hogy nem jelent azonnali felmondási okot, amennyiben bérlő nem a bérleményben folytatott tevékenységet érintő, hanem egyéb változást hajt végre tevékenységi körében.

Szövegszerűen:

- VII/5. BÉRLŐ a **bérleményben** szerződésben foglalt tevékenységét csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg.
- X/A 1. BÉRBEADÓ jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha BÉRLŐ
 - a) bérleményben a jelen szerződésben meghatározottakon kívül más tevékenységet is folytat vagy üzletkörének és a **bérleményben gyakorolt** tevékenységi körének bővítéséhez nem kéri BÉRBEADÓ írásbeli előzetes hozzájárulását,

Mindezek mellett a KerekÉdes Kft. kéri a tisztelt Önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárulását, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésével a KerekÉdes Kft. a bérleményt telephelyként bejegyezhesse.

Budapest, 2018. szeptember 18.


KerekÉdes Kft. Adószám: 25382112-2-43
1124 Bp. Vas Gereben u. 35
Banksz. sz. 10700392-69313161-5110000
Davidesz Ágnes
ügyvezető

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Nem lakás céljára szolgáló helyiségre

I. Felek

Jelen szerződés létrejött
egyrésről

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

KerekÉdes Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1124 Budapest, Vas Gereben u. 35.; Cg. 01-09-271923; adószám: 25382112-2-43; KSH szám: 25382112-4724-113-01; képviseli: Davidesz Ágnes Rita ügyvezető; számlázási cím: **), mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ**)

közt (a továbbiakban együtt: Szerződő felek) alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

II. Szerződés tárgya

- BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **4232/0/A/2 hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, **Bercsényi u. 15. szám** alatt található, összesen **39 m²** alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.
- Szerződő felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet jogosult végezni: **cukrászműhely és oktatás.**

III. Szerződés célja

- Bérbeadás jogcíme: **485/GB/2018.(IX.5.) sz.** határozat.

IV. Szerződés érvényessége és hatálya

- A szerződés aláírással érvényessé válik, de a VI. pontban részletezett, befizetett óvadék jóváírásával, azaz **2018. október 1. napjától** napjától hatályos és határozott ideig **2020. szeptember 30. napjáig** tart. A szerződés megszűnését követően a BÉRLŐt előbérleti jog nem illeti meg.
- Jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a BÉRLŐ által - BÉRBEADÓ által elfogadott tartalommal - tett közjegyzői okiratba foglalást egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérlemény kiürítése, birtokba adásának tárgyában, valamint e közjegyzői okirat hiteles kiadványának 1 példányban történő átadása BÉRBEADÓ részére.

V. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem

- Bérleti és egyéb díj (mentes az adó alól) tekintetében szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:

Éves bérleti díj: **622 248 Ft**

Havi bérleti díj: **51 854 Ft**

Közös költség: **8 157 Ft**

Mindösszesen havonta fizetendő: 60 011 Ft

- Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi illetve műszaki akadálya nincs a bérlő a szolgáltatókkal szerződést köt.
 - Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi illetve műszaki akadálya van, úgy a fizetendő havi díjak kiegészülnek BÉRBEADÓ által havi rendszerességgel átszámlázott, a szerződés tárgyát képező helyiségre vonatkozó közüzemi díjakkal. A továbbszámlázott díj ÁFA tartalma tekintetében a mindenkor érvényes ÁFA törvény ide vonatkozó rendelkezései a mérvadóak. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ előzetes értesítés nélkül, a havi rendszerességgel átszámlázott közüzemi díjak összegét, azok árváltozásakor, számláiban azonnal érvényesíti.
- Bérleti, illetőleg egyéb díj minden hónap utolsó napján esetékes, azt BÉRLŐ köteles számla ellenében BÉRBEADÓ 11784009-15511001-10060005 számú számlájára megfizetni átutalással, illetőleg befizetéssel.

3. BÉRLŐ késedelmes fizetés esetén köteles a késlekedés idejére a jegybanki alapkamat kétszeresét késedelmi kamatként BÉRBEADÓ részére megfizetni.
4. Felek megállapodnak, hogy a közös költség összege minden külön értesítés nélkül automatikusan módosul a Társasház által határozatban rögzített közös költség összegére, BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ módosulás tudomására jutást követően visszamenőlegesen érvényesíti ezért a díjkülönbözetről számlát állít ki.
5. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj, minden külön értesítés nélkül automatikusan évente, január 1. napjától módosul a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, legkorábban 2019. január 1. napjától. Tekintettel arra, hogy a KSH által megállapított árindex tárgyév január 1. napját követően válik ismertté, BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ az árindex nyilvánosságra kerülése után a díjkülönbözetet is tartalmazó számlát állít ki.

VI. Óvadék

1. BÉRLŐ jelen szerződés biztosítékaul a Gazdasági Bizottság által határozatban rögzített 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékat, vagyis **155.562,-Ft**-ot köteles BÉRBEADÓ részére, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata 11784009-15511001-06530000 sz. számlára megfizetni.
2. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy óvadékfizetési kötelezettsége jelen szerződés hatálybalépésének feltétele; befizetés igazolására BÉRLŐ köteles.
3. Szerződő felek kijelentik, hogy az óvadék fogalmával tisztában vannak.

VII. Bérlemény használata

1. BÉRLŐ a helyiséget jelen szerződés megkötése előtt megtekintette, azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találja. / BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a szerződés tárgyát képező helyiségben folytatni kívánt tevékenységhez szükséges feltételeket BÉRBEADÓ nem biztosítja. Amennyiben ezen feltételek megteremtése építési munkával jár, azt BÉRLŐ csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával jogosult elvégezni. BÉRLŐ nevezett munkálatok vonatkozásában megtérítésre semmilyen jogcímen nem jogosult; bérleti, illetőleg közüzemi díjak tekintetében e munkák ellenértékét beszámítással a későbbiekben sem érvényesítheti.
2. Amennyiben BÉRLŐ gazdasági társaság, úgy a gazdasági társaságokról szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: új Gt.) szerint bekövetkezett jogutódlása esetén jogutód, a bérleti jogviszonyt BÉRBEADÓ hozzájárulása nélkül jogosult folytatni.
3. BÉRLŐ bérleti jogát BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult harmadik személynek átadni, mely esetben BÉRBEADÓ a birtokbaadás feltételeit biztosítani nem köteles.
4. BÉRLŐ a bérleményben működését kizárólag az ehhez szükséges hatósági engedélyek birtokában kezdheti meg és folytathatja.
5. BÉRLŐ a szerződésben foglalt tevékenységét csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. A tevékenység BÉRBEADÓ hozzájárulása nélküli megváltoztatása rendeltetésellenes használatnak minősül, amely feléleszti BÉRBEADÓ rendkívüli felmondási jogát.

VIII. Bérló jogai és kötelezettségei

1. BÉRLŐ köteles igazolni, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában, BÉRBEADÓ irányában semmilyen adó, bérleti díj illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Amennyiben az igazolásban szereplő adatok nem felelnek meg a valóságnak, BÉRBEADÓ rendkívüli felmondással élhet.
2. BÉRLŐT az V. pontban részletezett díjfizetési kötelezettség terheli.
3. Jelen szerződés V/1/a.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ kötelezettséget vállal, hogy
 - a) a bérleményhez tartozó valamennyi fogyasztásmérőt illetve szolgáltatást átírhatja a nevére,
 - b) Szolgáltatást nyújtó társaságokkal a helyiség birtokbaadását követő 30 (harminc) napon belül a szolgáltatói szerződéseket megkötöti, valamint a megkötött szerződések egy másolati példányát igazolás céljából BÉRBEADÓnak bemutatja.
4. Jelen szerződés V/1/b.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ köteles birtokba adást követően, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra a közüzemi számlákat az azokban rögzített határidőig teljesíteni. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a közüzemi számlák nem, illetőleg nem kellő időben történő fizetése jelen szerződés rendkívüli felmondását vonhatja maga után.
5. BÉRLŐ köteles jelen szerződés hatálybalépését követő 8 (nyolc) napon belül tájékoztatni a bérlemény helye szerinti társasház közös képviselőjét a szerződés létrejöttéről.
6. BÉRLŐT terheli az általa folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás beszerzésének kötelezettsége és költsége.
7. A BÉRLŐ köteles a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül a II./2. pontban meghatározott tevékenységet megkezdeni és azt a szerződés fennállása alatt a helyiségben folyamatosan végezni. A tevékenység jelen szerződésnek, a vonatkozó hatósági engedélyeknek és jogszabályoknak megfelelő

megkezdése tényét BÉRLŐ a BÉRBEADÓ részére a bérleti szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül igazolni köteles a működési engedély (amennyiben ez a használathoz kötelező) illetve olyan, bérleti külön nyilatkozat benyújtásával, melyben a BÉRLŐ kijelenti, hogy a II/2. pont szerinti tevékenységét meghatározott napon megkezdte.

BÉRLŐ köteles a bérleményben folytatott tevékenység és használat hat hónapot meghaladó szünetelését, annak indokait, és időtartamát, a tevékenység folytatásának várható napját a BÉRBEADÓnak előzetesen írásban bejelenteni.

BÉRBEADÓ jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát a helyszínen is ellenőrizni, melynek tőrésére a bérleti köteles.

Amennyiben BÉRLŐ a rendelkezésre álló határidőben a tevékenység megkezdését BÉRBEADÓ részére nem igazolja; illetve a bérleményben folytatott tevékenység és használat szünetelése előzetes bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget és a bejelentés menthető okból történő elmulasztásáról a BÉRBEADÓt írásban, felhívás ellenére, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül hitelt érdemlően nem tájékoztatja; illetve ha az adott bejelentés vagy tájékoztatás nem valós; továbbá ha egymást követő, legalább 30 napos időközzel tartott két ellenőrzés útján, vagy más módon BÉRBEADÓ tudomására jut, hogy a BÉRLŐ a helyiség tevékenységnek megfelelő, fentiek szerinti használatát határidőben nem kezdte meg, illetve a tevékenységet nem végzi folyamatosan, jogosulttá válik a szerződést azonnali hatállyal felmondani.

Nem jogosult a BÉRBEADÓ a szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha BÉRLŐ önhibáján kívül, rajta kívülálló okok miatt nem tudja a tevékenységet a rendelkezésre álló 6 hónapos időszakban megkezdni illetve azt folytatni (pl.: vis maior, BÉRBEADÓ érdekkörében felmerült mulasztás).

8. BÉRLŐ a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak, berendezéseinek és közművek fogyasztási helyeinek karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. Bérleti szerződés megszűnésekor a felújítási munkák ellenértékére BÉRLŐ nem tarthat igényt. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
9. Ha BÉRLŐ a dolgon jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez BÉRBEADÓ vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, BÉRBEADÓ kívánságára köteles az eredeti állapotot helyreállítani, továbbá köteles az átalakítás minden jogi és pénzügyi követelményét viselni és BÉRBEADÓNAK minden ebből származó kárát megtéríteni. BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett felújítási munkálatok ellenértékére BÉRLŐ a bérleti jogviszony megszűnése után sem tarthat igényt.
10. Bérleményt BÉRLŐn kívül harmadik személy kizárólag BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. A helyiség albérletbe nem adható. Ha BÉRLŐ a helyiséget BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek enélkül nem következtek volna be; a helyiség engedély nélküli átadása esetén BÉRBEADÓ a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetheti.
11. BÉRLŐ előírt cégtábla elhelyezéséhez szükséges hatósági engedélye beszerzéséről intézkedni köteles.
12. BÉRLŐ vállalja, hogy a X.,E.2. pontban foglalt azonnali birtokba adási kötelezettségét közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban erősíti meg, oly módon, hogy az alkalmas legyen arra, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) szabályai alapján a BÉRBEADÓ ellene a birtokba adás iránt végrehajtási eljárást kezdeményezzen.

IX. Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet a szerződés egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel jelen szerződés előírásainak. Ennek megszegése esetén BÉRLŐt rendkívüli felmondás joga illeti meg.
2. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a bérletet a kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza. Jelen szavatossági kötelezettség megszegése esetén BÉRLŐ rendkívüli felmondással élhet.
3. BÉRBEADÓ az 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdés értelmében a Hiteles Energetikai Tanúsítványt elkészítette. A BÉRLŐ a Tanúsítvány tartalmát megismerte, és tudomásul vette. A HET *** számú Tanúsítvány a bérleti szerződés mellékletét képezi.
4. BÉRBEADÓ BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot.
5. BÉRBEADÓ követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
6. Abban az esetben, ha a fent részletezett rendeltetésellenes használat tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.
7. A bérlet megszüntetése esetén BÉRBEADÓ a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy

BÉRLŐt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és BÉRLŐ e határidő elteltéig sem fizetett.

X. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

1. Jelen szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a bérleti szerződés megszűnik.
2. Ha a dolog megsemmisül megszűnik a bérleti jogviszony.
3. Amennyiben a BÉRLŐ a bérleti szerződés megszűnésekor jelen szerződés rendelkezéseivel ellentétben nem szolgáltatja vissza a bérleményt a BÉRBEADÓ részére, úgy a használati díjon felül késedelmi kötbér fizetésére köteles. A késedelmi kötbér összege a korábban fizetett havi bérleti díj összegének a 2/30-ad része naponként. A kötbér fizetési kötelezettség a bérleti szerződés megszűnésének napjával kezdődik és a bérlemény visszaadásával szűnik meg.

A szerződés megszüntethető rendes, rendkívüli vagy azonnali felmondással.

A. Rendes felmondás

1. A határozott időre kötött bérleti jogviszonyt bármely fél részéről - írásban - fel lehet mondani.
2. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azonban a felmondásnak legkésőbb a hónap 15. napjáig meg kell érkeznie a másik fél részére.

B. Rendkívüli felmondás

A felmondás írásbeli felszólítás, határidőtűzés és következményekre való figyelmeztetés után legkorábban a jogsértő cselekmény, illetve elmulasztott határnap tudomásra jutását követő hónapra szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Helyiségbér illetve külön szolgáltatás díj (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 2. melléklete) meg nem fizetése esetén, ha BÉRLŐ BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követő 8 napon belül nem tesz eleget bérfizetési kötelezettségének, BÉRBEADÓ további 8 napon belül rendkívüli felmondással élhet. Egyéb lényeges kötelezettség megszegése esetén BÉRBEADÓ az írásban megjelölt határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül élhet felmondással.

1. BÉRBEADÓ jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti, ha BÉRLŐ
 - a) bérleményben a jelen szerződésben meghatározottakon kívül más tevékenységet is folytat vagy üzletkörének és tevékenységi körének bővítéséhez nem kéri BÉRBEADÓ írásbeli előzetes hozzájárulását,
 - b) bérleti és közüzemi díjat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg,
 - c) BÉRLŐ az V/1. b.) foglalt kötelezettségét nem teljesíti, ezért helyette BÉRBEADÓ, mint egyetemlegesen felelős tulajdonos fizeti meg a közüzemi díjat, de azt BÉRLŐ a megadott határidőn belül nem teljesíti,
 - d) bérleti szerződés bármely kikötését megsértő magatartást tanúsít és szerződésszegő tevékenységével BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követően sem hagy fel,
 - e) olyan magatartást tanúsít, amely a bérleti szerződés további fenntartását lehetetlenné teszi,
 - f) az óvadékot nem egészíti ki,
 - g) bérleményben folytatott tevékenység ellátásához szükséges hatósági engedélyek és hozzájárulások visszavonásra kerülnek vagy bármely más okból érvényüket veszítik,
2. BÉRLŐ a bérleti szerződést rendkívüli felmondással akkor szüntetheti meg, ha
 - a) BÉRLŐ tevékenységi körében a működést szabályzó előírások megváltoznak és ezzel BÉRLŐ bérleményben való működése ellehetetlenül.
 - b) ha BÉRBEADÓ nem teljesíti IX/1,2. pontban részletezett kötelezettségét.

C. Azonnali felmondás

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 (nyolc) napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, a felmondási idő nem lehet kevesebb 15 (tizenöt) napnál.

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

- a) BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul harmadik személy használatába adja,
- b) BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz,
- c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓTÓL a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
- d) A BÉRLŐ a VIII./7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.

D. Megszűnés

1. Bérleti szerződés megszűnik a Lakás tv. 23.§ (1) bekezdése szerinti esetekben.

E. Megszűnés jogkövetkezményei:

1. Bérleti szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles minden, BÉRBEADÓ által nem engedélyezett módosítást megszüntetni és megtéríteni BÉRBEADÓNAK valamennyi, szerződésszegésével felmerült kárt.
2. A szerződés megszűnésekor BÉRLŐ köteles a bérleményt eredeti, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, kiürítve, tisztán BÉRBEADÓ részére visszaszolgáltatni. A helyiség állapotában bekövetkezett károk tekintetében helyreállítási kötelezettség terheli, melynek nem teljesítése esetén BÉRBEADÓ kárát az óvadékból beszámíthatja.
3. Szerződés megszűnésekor feleket elszámolási kötelezettség terheli a befizetett illetőleg a hátralékos díjak, valamint BÉRBEADÓ által előzetesen írásban engedélyezett felújítás és beruházás figyelembevételével
4. Amennyiben BÉRLŐ az esedékessé váló bérleti, illetőleg közüzemi díjat határidőre nem fizeti meg, vagy helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, úgy BÉRBEADÓ az óvadékból a követelését BÉRLŐ minden további megkeresése nélkül, beszámítással kiegyenlítheti. BÉRLŐ BÉRBEADÓ felhívására, az abban megjelölt időpontig köteles az óvadékot az adott időszakra előirányzott 3 (három) havi bérleti díj összegére kiegészíteni.
5. Az óvadék fel nem használt része jelen szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül visszajár.

XI. Záró rendelkezések

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakás tv. és a 34/2017. (IX. 26.) számú Önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés fejrészeiben megadott címre küldött valamennyi küldeményt, amelyet tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címzettel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, - mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5., azaz ötödik munkanapon; ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

BÉRBEADÓ kijelenti, hogy az ingatlan, mint nemzeti vagyon, hasznosításával kapcsolatos jogszabályi kötelezettségeit, mind a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, mind a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI.06) számú rendelet előírásainak megfelelően betartja.

A Szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott 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 előnyök szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat.

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

Kelt: Budapest, 2018. szeptember

.....
BÉRLŐ
KerekÉdes Kft.
Davidesz Ágnes Rita ügyvezető

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

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