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

Kivonat

a Gazdasági Bizottság 2019. január 16-i
nyilvános jegyzőkönyvéből

31/GB/2019. (I. 16.) Határozat

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Gazdasági Bizottsága a 20/2015.(IV.29.) önkormányzati rendelet 2.§ (4) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján 13 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy az előterjesztés melléklete szerint pályázatot ír ki a Bp. XI. Bartók Béla út 39. szám alatti 227 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására, az alábbi feltételekkel:

- A pályázat benyújtásának határideje 2019. február 13. 11 óra.
- A pályázati borítékok bontása 2019. február 13. 14 óra.
- A pályázati kiírást az Újbuda honlapon, az Újbuda újságban, az Újbuda TV-ben.

Határidő: 2019. február 13.
Felelős: dr. Hoffmann Tamás polgármester

Csernus László
elnök

PÁLYÁZATI KIÍRÁS ÜRES HELYISÉG BÉRBEADÁSÁRA

A Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (1113 Bp. Bocskai út 39-41.) a Kulturális Városközpont területén lévő Bp. XI. Bartók Béla út 39. szám alatti társasház 36. számú albetétében 5049/0/A/36 hrsz-on nyilvántartott földszinti udvari bejárattal rendelkező 227 m^2 alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására pályázatot ír ki az alábbiak szerint:

Az ingatlan jellemzői:

- Víz, villany, csatorna, gáz közműbekötéssel ellátott.
- Egyedi gázfűtés.
- Közös költség 75.000,-Ft/hó, mely összeg hiteles alvízóra szerelésével 15.625,-Ft/hó összeggel csökkenthető.
- A helyiség műszaki állapota közepes, részben felújításra szorul.

Az ingatlan megtekintésének időpontja: 2019. január 31. 10-10[15]

Bérbeadás célja: a Kulturális Városközpont szelleméhez kapcsolódó tevékenység.

A bérleti díj összegét a pályázónak kell megjelölni

Pályázati biztosíték összege: 300.000,-Ft

A pályázati biztosíték összegét a Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata számlájára kell befizetni, csekken (mely a Vagyongazdálkodási Osztályon átvehető) vagy átutalással. (szl szám: 11784009-15511001-10060005) Közlemény rovatban fel kell tüntetni *„pályázat Bartók Béla út 39. szám alatti helyiség bérbevételére"*

A pályázat benyújtási határideje: 2019. február 13. 11 óra

A pályázatok benyújtásának helye: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály (1113 Bp. XI. Zsombolyai u. 5. II. em. 206. szoba).

Amennyiben versenytárgyalásra kerül sor, annak helyéről, időpontjáról, feltételeiről és a meghívottak személyéről a megajánlott bérleti díj összegének függvényében a Gazdasági Bizottság határoz, amiről az érintettek írásban vagy telefonon értesítést kapnak.

1. A pályázat csak a részletes pályázati kiírás mellékletét képező pályázati lapon nyújtható be zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban. A borítékra rá kell írni: „pályázat Bartók Béla út 39. szám alatti helyiség bérbevételére".
   A pályázati laphoz mellékelni kell:
   - az ajánlattevő rövid bemutatását (különös tekintettel a korábbi tevékenységre és annak eredményeire),
   - a helyiségben folytatni kívánt tevékenység rövid bemutatása,
   - esetleges referenciák,
   - a helyiség felújítására vonatkozó látványterv előzetes költségvetéssel,
   - igazolást arról, hogy a pályázónak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, Budapest Főváros Önkormányzata, illetőleg Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzata felé adó és egyéb köztartozása nincs.

Nem lehet pályázó az

a. aki végelszámolás alatt áll, vagy aki ellen csőd-, illetve felszámolási eljárás van folyamatban,
b. aki az Önkormányzattal szemben fennálló bérleti díj, külön szolgáltatási díj, illetve helyi adó fizetési kötelezettségének a pályázati kiírást megelőző három évben nem tett eleget,
c. a gazdasági társaság, amelynek vezető tisztségviselője, vagy legalább többségi irányítást biztosító befolyással rendelkező tulajdonosa a b. pontban meghatározott fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

2. A pályázat érvényességének szempontjai:
   a. A pályázati lap pontos kitöltése. (A havi bérleti díj összegére, mely jelenleg mentes az adó alól ajánlatot kell tenni és meg kell jelölni a helyiségben folytatni kívánt tevékenységet.)
   b. A felsorolt dokumentumok hiánytalan benyújtása.

3. Az elbírálás szempontjai:
   a. Tevékenység.
   b. A helyiségben tervezett felújítás.

4. Amennyiben a Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy az érvényes pályázatot benyújtók között második fordulót kell tartani, úgy a pályázati versenytárgyalás alapján azzal a pályázóval kerül a bérleti szerződés megkötésre, aki a versenytárgyaláson a pályázati kiírásban meghatározott szempontok alapján a legkedvezőbb ajánlatot tette.

5. A pályázat nyertese az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötni. A helyiség bérleti díjába a pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték beszámításra kerül. A bérlő köteles a pályázati biztosíték és az óvadék összege (a licitálás során megemelkedett bruttó bérleti díj háromszorosa) közötti különbözeti díjat a határidő utolsó határnapjáig a bérbeadó számlájára hiánytalanul átutalni.

6. Annak a pályázónak, aki a bérleti szerződés megkötésére jogosultságot nem szerzett, a Vagyongazdálkodási Osztály az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül intézkedik a pályázati biztosíték visszafizetése érdekében.

7. Ha a pályázat nyertese a bérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a versenytárgyaláson részt vett és az Önkormányzat által második legkedvezőbb ajánlatot tevőnek kihirdetett pályázó részére kell bérbe adni, amennyiben ilyet a Gazdasági Bizottság megjelöl. Ebben az esetben a pályázat nyertese az általa megfizetett pályázati biztosítékot elveszti.

8. A Gazdasági Bizottság fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatja.

Bővebb felvilágosítás az ingatlanokról a 3811-311-es telefonszámon kapható.

Budapest, 2019.

Gazdasági Bizottság

Melléklet:

- pályázati lap
- bérleti szerződés
- 34/2017 számú önkormányzati rendelet (www.ujbuda.hu honlapról letölthető)
- 33/2012 számú önkormányzati rendelet (www.ujbuda.hu honlapról letölthető)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
1113 Budapest XI. Bocskai út 39-41.

PÁLYÁZATI LAP

Pályázó neve:.....

cégjegyzékszám/adószám:.....

székhely címe: .....

Telefonszáma:.....

PÁLYÁZTATOTT HELYISÉG

Címe: Bp. XI. Bartók Béla út 39.

Folytatni kívánt tevékenység: .....

Bérleti díj ajánlat (Ft/hó): ....

A pályázati biztosíték visszafizetését az alábbiak szerint kérem:

- Átutalással: Pénzintézet: .....

Számlaszám: .....

- Postai úton: Név: .....

Cím: .....

Kijelentem, hogy a pályázati kiírásban foglalt feltételeket megismertem, és azokat elfogadom.

Tájékoztatjuk, hogy jelen dokumentumban rendelkezésünkre bocsátott személyes adatait Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, mint adatkezelő, a tulajdonában álló telekingatlanok és üzlethelyiségek bérbeadása céljából, döntése megalapozásához, és iratkezeléshez kapcsolódó jogszabályi kötelezettségeinek teljesítéséhez a feltétlenül szükséges mértékben és ideig kezeli. Az Ön személyes adatai az eljárás során továbbításra kerülhetnek a Gazdasági Bizottság részére az előterjesztés mellékleteként, és mint a döntést megalapozó dokumentum, a határozattal együtt publikussá válhatnak. Az Ön személyes adatainak kezelése és továbbítása a 34/2017. (IX.26.) XI. ÖK. sz rendeletben foglaltak szerint, megőrzése a 78/2012 (XII.28) BM rendelet értelmében történik

Budapest, 2018. ..... hó ..... nap

.....
aláírás

Melléklet:

- a pályázati biztosíték befizetésének igazolása
- adó és köztartozásokra vonatkozó nemleges igazolások
- az ajánlattevő rövid bemutatását
- a helyiségben folytatni kívánt tevékenység rövid bemutatása,
- a helyiség felújítására vonatkozó látványterv előzetes költségvetéssel
- esetleges referenciák,

iktatószám: XII-

BÉRLETI SZERZŐDÉS

A KVK területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre

I. Felek

Jelen szerződés létrejött egyrészről
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. Hoffmann Tamás polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban **BÉRBEADÓ),**
másrészről
** (székhely: **; Cg. **; adószám: **; KSH szám: **; képviseli: **; számlázási cím: **), mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ)**
** **egyéni vállalkozó** (székhely, számlázási cím: **; született: **.; adószám: **; nyilvántartási szám.: **;) mint bérlő (továbbiakban **BÉRLŐ)**
közt (a továbbiakban együtt: Szerződő felek) alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:
- BÉRLŐ és BÉRBEADÓ együttesen: FELEK (továbbiakban: **FELEK**) -
közt alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint azzal, hogy:

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 és a 46/2017. (XII. 21.) számú 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 **határozatlan időre** a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **5049/0/A/36** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, **Bartók Béla út 39.** szám alatt található, összesen **227 m²** *(tulajdoni lap szerint 227 m²)* alapterületű, **nem lakás céljára** az alábbi **helyiséget** (továbbiakban: **bérlemény**)

2.) A bérlemény az alábbi helyiségekből áll:

–	földszinti, félemeleti:	227 m²,
–	galéria:	0 m²,
–	alagsor:	0 m²,
–	pince:	0 m²,
	összesen:	227 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 szerződéskori állapotát fényképfelvételekkel is rögzíti.

III. Szerződés célja

A BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi **tevékenységet** jogosult végezni: **
Bérbeadás jogcíme: ..... sz. GB határozat.

A bérlemény **üzemeltetési rend**je e szerződés **3. sz. melléklete.**

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

*1.) E szerződés **érvényes létrejöttének és 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 érvényesen létrejön és hatályba lép. A szerződés határozatlan idejű.

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 érvényes létrejöttét követő 5 munkanapon belül **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.

6.) A BÉRBEADÓ köteles jelen szerződés megkötését követő 8 (nyolc) napon belül írásban tájékoztatni az érintett **társasház** közös képviselőjét a bérleti szerződés alapján a BÉRLŐ személyéről.

V. Bérlemény minősége, felújítási kötelmek

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;

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.** (A BÉRLŐ köteles a tevékenységhez esetleg szükséges, a bérleményt magába foglaló Társasházi hozzájárulást kellő időben beszerezni. A társasházi hozzájárulás hiányának kockázatát a BÉRLŐ viseli.)

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.**

f.) A BÉRBEADÓ jogosult a **bérlemény külső megjelenését** (bérlemény homlokzata, bejárati síkja és kapcsolódó részei, a bérleményhez kötődő portál és/vagy a homlokzaton elhelyezett egyéb elemek, cégtábla) érintő kötelező előírásokat meghatározni a BÉRLŐ számára, illetve a BÉRLŐ köteles az ezen épületrészeket érintő munkálatokhoz a BÉRBEADÓ hozzájárulását kérni az **a-b.)** pontban írtak szerint. A BÉRLŐ köteles a BÉRBEADÓ előírást tartalmazó/jóváhagyó nyilatkozata közlését – amennyiben szükséges, úgy a haladéktalanul megindított hatósági eljárásban hozott engedély jogerőre emelkedését - követő **3 hónapon belül** a vonatkozó építési munkálatokat megkezdeni és legfeljebb **1 éven belül** elvégezni, majd az e.) pontban írt módon igazolni.

g.) A BÉRLŐ legkésőbb a **d.)** ill. **f.)** pontban írt határidők lejártát megelőzően legalább 8 nappal köteles tájékoztatni a BÉRBEADÓt, ha kötelezettsége teljesítésével előreláthatólag **késedelembe** fog esni és egyben ekkor, de legkésőbb a teljesítési határidő lejártakor - a késedelem kimentésére vonatkozó bizonyítékai előterjesztésével - a teljesítésre **póthatáridőt kérni.**

h.) A BÉRLŐ g.) pont alatti kérelme alapján, a teljesítési határidő lejártát követően – feltéve, hogy a BÉRLŐ hitelt érdemlően valószínűsíti, hogy a késedelem neki nem róható fel - a BÉRBEADÓ méltányosságból a teljesítésre az eredeti határidő leteltétől számított, legfeljebb 2 hónap **póthatáridőt** adhat.

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

3.) A BÉRLŐ vállalja, hogy amennyiben az érintett társasház elhatározza és végrehajtja a társasház **homlokzatának felújítását,** úgy a bérleményre eső, a BÉRBEADÓt, mint tulajdonost terhelő költséget a társasházi közgyűlés vonatkozó határozata szerinti összegben, módon és időben maga – saját költségére - teljesíti a BÉRBEADÓ számára.

4.) A BÉRBEADÓ hozzájárul, hogy BÉRLŐ részt vegyen a bérleményt érintő társasházi közgyűléseken, találkozókon. A BÉRLŐt – a BÉRBEADÓ írásbeli meghatalmazása nélkül – képviseleti, továbbá szavazati jog nem illeti meg.

5.) 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.**

6.) 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.**

7.) 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.

8.) a.) A BÉRLŐ a bérleményen végzett valamennyi építési tevékenységről a mindenkori jogszabályoknak megfelelően **építési naplót** köteles vezettetni és ezt, valamint
b.) a bérleménybe beépített anyagok **minőségi tanúsítványait, jótállási-szavatossági jegyeit, műszaki leírásait** a bérlemény kiürítéséig – jogvita esetén annak lezárásáig - megőrizni.
A BÉRLŐ köteles az a.) alatti okiratokat a vezetésük alatt 10 naponként; a b.) alatti okiratokat pedig beépítésükkel egyidejűleg – az átadott okiratoknak az eredetivel való egyezőségére vonatkozó nyilatkozatával együtt - fénymásolatban a BÉRBADÓ részére átadnia.

VI. Bérleti díj és egyéb költségek

1.) A BÉRLŐt e szerződés szerint terhelő **bér** = havi bérleti díj és egyéb költségek:

Éves bérleti díj:
Havi bérleti díj:
Egyéb költség
Mindösszesen havonta fizetendő:

a.) Havi bérleti díj összege: ……..-HUF azaz…… Forint

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 elvégzi, amelyek ezen minőség fenntartásához szükségesek. Az ilyen munkálatok/átalakítások elvégzésére értelemszerűen az V. fejezetben foglaltak vonatkoznak.

b.) egyéb költségek:

- *társasházi költségek*
*a bérleményt magába foglaló társasház BÉRBEADÓt terhelő közös és egyéb költségeit is a BÉRLŐ köteles viselni akként, hogy azt a BÉRBEADÓ részére teljesíti

Az egyéb költségek összege mindenkor azonos a BÉRBEADÓ által az ilyen jogcímen teljesített összeggel.

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 1.) alatti **bérfizetési kötelezettsége** a bérlemény birtokbavétele **napján kezdődik.**

3.) Az 1.) alatti bérrel szemben a **BÉRLŐt beszámítási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg.**

4.) A **havi bérleti díj** a tárgyév első napjától kezdődő hatállyal - legkorábban 2020. 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, biztosítékul **3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot** köteles a BÉRBEADÓ részére, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **11784009-15511001-06530000** sz. számlájára banki átutalással teljesíteni és ezt legkésőbb e szerződés általa történt aláírásával egyidejűleg banki terhelési értesítővel a BÉRBEADÓ felé igazolni.

2.) A FELEK a BÉRLŐ által a pályázaton való részvétel érdekében teljesített bánatpénzt az 1.) pont szerinti óvadékba beszámítják.

3.) Amennyiben a BÉRLŐ az óvadékfizetési kötelezettségét nem teljesíti, e szerződés nem jön létre.

4.) 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. BÉRLŐ jogai, kötelezettsége, bérlemény használata,

1.) A BÉRLŐ köteles a bérleményt rendeltetés-, és szerződésszerűen, az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használni, állagát megóvni/ felújítani, annak berendezési, felszerelési tárgyait karbantartani, szükség esetén cserélni (bérlemény minőségének megőrzési kötelezettsége).

2.) 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.

3.) 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.

4.) 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.

5.) 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.**

6.) 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 lehetőségei szerinti mértékben, de legalább évi 1-1 alkalommal aktívan részt vesz.

7.) A BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával
a.) – a gazdasági társaság bérlő személyében a **gazdasági társaság**okról 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) a jogutódlást célzó eljárást (pl. átalakulás/ beolvadás/ szétválás stb.) elhatározó társasági határozatot/egyéni vállalkozó nyilatkozatát
b) átruházási szerződést
c) üzemeltetési/használat átadását célzó egyéb szerződést
d) 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 bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a BÉRLŐ-t a kizárólagos használatban korlátozza vagy akadályozza. **(jogszavatosság)**

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.

4.) 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..

X. Bérleti jogviszony megszűnése

1.) Határozatlan 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
* az egyéni vállalkozó bérlő meghal / **a bérlő jogutód nélkül megszűnik és nincs olyan személy, amely e szerződésben foglalt rendelkezések szerint a bérlő jogutódjának tekintendő** – a halál/ megszűnés napjával
*az egyéni vállalkozó bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges **vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta**/a bérlőnek a tevékenység folytatásához

szükséges hatósági engedélye bármely okból megszűnik (visszavonják, felfüggesztik, hatálya, érvényessége megszűnik stb.) - a tény bekövetkeztével
* a bérlő a bérlemény **bérleti jogát** a bérbeadó hozzájárulásával másra **átruházza, elcseréli** – harmadik személy jogszerzésének napjával

2.) Felmondás: ***A.) rendkívüli***
A.1. felmondási határidővel
A.2. azonnali hatállyal
B.) rendes

A.) rendkívüli

A.1. 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 rendeltetésellentétesen** (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:

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.

A.2. 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.

B.) ***rendes***

FELEK felmondási joga:

- BÉRBEADÓ csereingatlan biztosítása nélkül 1 éves felmondási idővel jogosult felmondani a hónap utolsó napjára. A rendes felmondásra vonatkozó korlátozás időtartamát a BÉRBEADÓ a BÉRLŐ által végzett értéknövelő beruházás nagyságának függvényében határozza meg.
- BÉRLŐ minimum 90 napos felmondási idővel jogosult felmondani a hónap utolsó napjára.

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 követelései 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 és építési naplóval is igazolt beruházásainak a bérleményben előidézett, a szerződés megszűnésekor fennálló értéknövelését.

* A **FELEK bármelyikének rendes felmondása** esetén a BÉRLŐ beruházásainak megtérítésére és 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 kötelezettséget 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 címzettel **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 állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított 5. (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.

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.

Mellékletek:
1. Melléklet: Állapotfelmérő jegyzőkönyv
2. Melléklet: a BÉRLŐ tartozásairól szóló, nemleges igazolás
3. Melléklet: A bérlemény üzemeltetési rendjének leírása
4. Melléklet: (engedélyezése után, később csatolandó): Homlokzati és portál engedélyes terv
5. Melléklet: (jóváhagyása után, később csatolandó): Jóváhagyott belsőépítészeti terv
6. Melléklet: A HET *** számú Energetikai Tanúsítvány

Kelt: Budapest, 2019.

.....	.....
BÉRLŐ	**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