

Café B32 Kft.

Kreil Vilmos - ügyvezető
1143 Budapest Stefánia út 53.
+36.30.6410387
vilmos.kreil@gmail.com

Címzett: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, Vagyongazdálkodási Osztály

1113 Budapest Bocskai út 39 – 41.

Tárgy: K É R E L E M

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Kreil Vilmos, mint a Café B32 Kft ügyvezetője, aki az Önkormányzattal bérleti jogviszonyban áll (iktsz: XII-439-2/2019 – Bartók Béla út 32. szám alatt található bérlemény), azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a bérleti díj fizetési kötelezettségünket halasztani szíveskedjenek.

Kérelmem okaként jelölöm meg egyrészt, hogy társaságunk áramszolgáltatási szerződéssel kereste fel az ELMÜ-t, akik a szolgáltatást előreláthatóan 2020. november hónaptól tudják biztosítani. Emiatt önhibánkon kívül nem tudjuk a működési engedélyeztetést elindítani és így nagy terhet jelentene a bérleti díj kifizetése, különösen a vendéglátást ismérítő Covid-19 vírussal kapcsolatos egyéb korlátozások tekintetében is.

A szerződésünkben vállalt kötelezettségnek B32 Galéria és Kultúrtérrel kapcsolatban egyenlőre - nyilván áramszolgáltatás hiányában, szintén önhibánkon kívül - nem tudunk eleget tenni, azonban az igazgatónővel már felvettük a kapcsolatot és az együttműködési szerződést előkészítettük.

Bízva a kérelmem pozitív elbírálásában,

Üdvözlettel,

Kreil Vilmos

2020. szeptember 30.

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

Café B32 Kft. (székhely: 1143 Budapest, Stefánia út 53. 1. em. 12.; Cg. 01-09-345255; adószám: 26795115-2-42; KSH szám: 26795115 5610 113 01; képviseli: Schilling Balázs; számlázási cím: 1143 Budapest, Stefánia út 53. 1. em. 12.), 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. **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 **határozatlan időre** a **BÉRBEADÓ** kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által 4999/0/A/46 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, **Bartók Béla út 32.** szám alatt található, összesen **189,8 m²** (tulajdoni lap szerint 173 m²) alapterületű, **nem lakás céljára** az alábbi helyiséget (továbbiakban: **bérlemény**)

2.) A bérlemény az alábbi helyiségekből áll:

- földszinti, félemeleti: 65,4 m²,
- galéria: 24,4 m²,
- alagsor: 0 m²,
- pince: 100,0 m²,

összesen: 189,8 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 szerződéskori állapotát fényképfelvételekkel is rögzíti.

III. Szerződés célja

A **BÉRLŐ** a bérleményben kizárólag az alábbi **tevékenységet** jogosult végezni: **vendéglátás önállóan, illetve együttműködve az épületben lévő B32 Galéria és Kultúrtérrel, biztosítva részükre a rendezvényeikhez kapcsolódó büfé, illetve catering**

af 91-

szolgáltatásokat.

Bérbeadás jogcíme: 454/GB/2019.(VIII.7.) sz. GB 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) kötelezz 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 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 követően az Önkormányzat által elvégzendő felújítási munkák befejezését követően, de legkésőbb 2019. október 15. napjáig 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 lejártá 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 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 terveknek, 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 **2020. február 15.** napjáig köteles elvégezni és tevékenységét megkezdeni. (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 BÉRLŐ legkésőbb a d.) 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.**

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, találkozókön. A BÉRLŐt – a BÉRBEADÓ írásbeli meghatalmazása nélkül – képviselőti, 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

91

3
A

megtérítését a FELEK minden körülmények között kizárják.

8.) a.) A BÉRLŐ a bérleményen végzett valamennyi építési tevékenységről a mindenkori jogszabályoknak megfelelően **építési naplót** köteles vezetetni és ezt, valamint

b.) a bérleménybe beépített anyagok **minőségi tanúsítványait, jóállási-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:	1 680 000 Ft
Havi bérleti díj:	140 000 Ft
Egyéb költség	25 937 Ft
Mindösszesen havonta fizetendő:	165 937 Ft

a.) Havi bérleti díj összege: 140.000,-Ft azaz száznegyvenezer 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 elvégezni, 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 **2021. 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 BÉRBEADÓ a BÉRLŐ által a pályázaton való részvétel érdekében teljesített pályázati biztosítékból azaz 1.000.000,-Ft-ból az 1.) pont szerinti óvadék összegének jóváírását követően a fennmaradó 580.000,-Ft-ot a szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül a BÉRLŐ 12011351-01693649-00100003 számú számlájára átutalja.

2.) A FELEK kijelentik, hogy az óvadék jogi tartalmát ismerik. Amennyiben a BÉRBEADÓ bármely követelését az óvadék összegéből elégtí 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).

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 mindenkor **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 (2012-ben Kodály- és Örkény-év) lehetőségei szerinti mértékben, de legalább évi 1-1 alkalommal aktívan részt vesz.

7.) BÉRLŐ vállalja, hogy 2019. december 31. napjáig együttműködési megállapodást köt a B32 Galéria és Kultúrtérrel.

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) a jogutódlást célzó eljárást (pl. átalakulás/ beolvadás/ szétválás stb.) elhatározó társasági határozatot/egyéni vállalkozó nyilatkozatát

b) átruházási szerződést

P.

G⁵
A⁵

- 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.

9.) 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 vállalja, hogy saját költségviselésében a helyiség alapszinten felújításra kerül legkésőbb 2019. október 15. napjáig.

3.) 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. (**jogszatosság**)

4.) 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.

5.) 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

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

2.) **Felmondás: A.) rendkívüli**

A.1. felmondási határidővel

A.2. azonnali hatállyal

B.) rendes

A.) rendkívüli

A.1. felmondási határidővel:

BÉRBEADÓ felmondási joga:

d

6 81

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:

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 ha csőd- és felszámolási eljárás hatálya alá kerül

e.) a BÉRLŐ gazdasági társaság üzletrészét részben vagy egészben, közvetlenül vagy közvetve **offshore cég** szerzi meg

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

81

2 4

B.) rendes

FELEK felmondási joga:

- BÉRBEADÓ csereingatlan biztosítása nélkül 1 éves felmondási idővel jogosult felmondani a hónap utolsó napjára. A BÉRBEADÓ ezen jogát a szerződés hatálybalépését követő 15 évig nem gyakorolja.
- 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 követelése 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 kárártalány – 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 a 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.

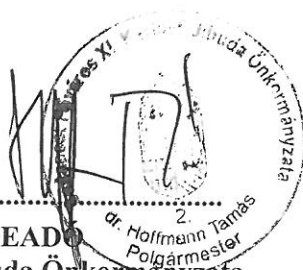
A szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

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. szeptember 26.


.....
BÉRLŐ
Cafe B32 Kft.
Schilling Balázs ügyvezető


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

2019 OKT 16.

2019 OKT 16.
Ellenjegyezte: 
Bp. Főv. XI. Ker. Újbudai Polgármesteri Hivatal
jogtanácsosa
jegyzője