

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

*Bartók-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre*

## I. Felek

Jelen szerződés létrejött  
egyrésről

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

másrészről

**ICA-MAMA Faloda B&D Kft.** (székhely: 2040 Budaörs, Som u. 16.; Cg. 13-09-225559; adószám: 32209837-2-13; képviseli: Pallag Erika ügyvezető; számlázási cím: 2042 Budaörs, som u. 16.), mint bérlő  
(továbbiakban **BÉRLŐ**)

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

a FELEK kijelentik, hogy bérleti jogviszonyukra

- elsősorban az **e szerződésben**

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

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

foglaltak az irányadók.

## II. Szerződés tárgya

1. A BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi **határozott időre, azaz 2023. május 1. napjától 2033. április 30. napjáig** a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által **4438/0/A/24** hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, **Budapest BARTÓK BÉLA UT 64. FS. 24. ajtó.** szám alatt található, összesen **51 m<sup>2</sup>** (tulajdoni lap szerint 51 m<sup>2</sup>) alapterületű, **nem lakás céljára** az alábbi **helyiséget** (továbbiakban: **bérlemény**)

2. A bérlemény az alábbi helyiségekből áll:

- földszinti, félemeleti:	51 m <sup>2</sup> ,
- galéria:	0 m <sup>2</sup> ,
- alagsor:	0 m <sup>2</sup> ,
- pince:	0 m <sup>2</sup> ,
összesen:	51 m <sup>2</sup> , amely terület a bérleti díj számításának alapja

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

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

## III. Szerződés célja

A BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi **tevékenységet** jogosult végezni: **Vendéglátás és hentesbolt.**  
Bérbeadás jogcíme: **198/GB/2023.(IV.5.) sz. határozat.**

W

Pallag

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

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

*A közjegyzői okirat létrejötte napjával a szerződés hatályba lép.*

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

2. 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 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**.

*Palma*

- f. A BÉRBEADÓ jogosult a **bérlemény külső megjelenését** (bérlemény homlokzata, bejáratí 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 2 éven belül a bérleményhez tartozó utcafronti homlokzaton található nyílászárókat - jóváhagyott tervek alapján - kicserélni.** 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 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.**
- i. A BÉRLŐ köteles **6 hónapon belül hiteles alvázórát felszerelni** a bérleménybe.
2. Az **1. pontban írt munkálatok minden költségét a BÉRLŐ viseli**, beleértve a tervek, hatósági eljárások, engedélyek költségeit is.
3. A BÉRBEADÓ hozzájárul, hogy BÉRLŐ részt vegyen a bérleményt érintő társasházi közgyűléseken, találkozókön. A BÉRLŐt – a BÉRBEADÓ írásbeli meghatalmazása nélkül – képviseleti, továbbá szavazati jog nem illeti meg.
4. 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.**
5. 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.**
6. 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.
7. a. A BÉRLŐ a bérleményen végzett építési engedélyhez kötött munkálatokról a 191/2009.(IX.15.) Kormányrendeletben foglaltak szerint **építési naplót** köteles vezetetni. Az e-naplóba a BÉRBEADÓképviselője előzetes egyeztetés alapján jogosult betekinteni.
- 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.** pont alatti okiratokat a vezetésük alatt 10 naponként; a **b.** pont alatti okiratokat pedig beépítésükkel egyidejűleg – az átadott okiratoknak az eredetivel való egyezőségére vonatkozó nyilatkozatával együtt - fénymásolatban a BÉRBEADÓ részére átadnia.

## VI. Bérleti díj és egyéb költségek

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

Helyiségbérleti díj	280 000 Ft
Közös költség	25 539 Ft
Összesen:	305 539 Ft

- a. 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:**

- o **társasházi költségek**

\*a bérleményt magába foglaló társasház BÉRBEADÓt terhelő közös és egyéb költségeit is a BÉRLŐ

al

Dr. M. A. 7

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 mindenkor adójogszabályoknak megfelelően kiállított számla alapján, a számlában megjelölt bankszámlára történő banki átutalással - **köteles megfizetni**.

2. A BÉRLŐ az **1. pont** alatti **bérfizetési kötelezettsége** a bérlemény birtokbavétele **napján kezdődik**.
3. Az **1. pont** alatti bérrel szemben a **BÉRLŐt beszámítási jog semmilyen jogcímen nem illeti meg**.
4. A **havi bérleti díj** a tárgyév első napjától kezdődő hatállyal - legkorábban 2024. 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.
5. a.) Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi illetve műszaki akadálya nincs BÉRLŐ a szolgáltatókkal köteles szerződést kötni.  
b.) Amennyiben BÉRLŐ közüzemi szolgáltatás igénybevételére szóló szerződéskötésének jogszabályi illetve műszaki akadálya van, úgy a havi díjak kiegészülnek a BÉRBEADÓ által havi rendszerességgel továbbszámlázott, a bérleményre vonatkozó közüzemi számlákkal. A továbbszámlázott közüzemi díjakat BÉRLŐ a számlában megjelölt időpontig köteles megfizetni, ellenkező esetben BÉRBEADÓ késedelmi kamatot számíthat fel.

## VII. Óvadék

1. A BÉRLŐ jelen szerződés megkötésekor, biztosítésként **3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékot, azaz 840.000 Ft-ot** köteles a BÉRBEADÓ részére, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **11784009-15511001-06530000** sz. számlájára banki átutalással teljesíteni és ezt legkésőbb a szerződés általa történt aláírásával egyidejűleg banki terhelési értesítővel a BÉRBEADÓ felé igazolni.
2. Amennyiben a BÉRLŐ az óvadékfizetési kötelezettségét nem teljesíti, a szerződés nem jön létre.
3. A FELEK kijelentik, hogy az óvadék jogi tartalmát ismerik. Amennyiben a BÉRBEADÓ bármely követelését az óvadék összegéből elégíti ki, ez a körülmény nem mentesíti a BÉRLŐ-t szerződésszegésének jogkövetkezményei alól. Amennyiben az óvadék összege a fenti ok miatt csökken, és a bérleti szerződés nem szűnik meg, a BÉRBEADÓ felhívására, az óvadék felhasználástól számított 30 napon belül a BÉRLŐ az óvadék összegét köteles az eredeti összegre **kiegészíteni**.

## VIII. Bérlemény használata

1. A BÉRLŐ köteles a bérleményt rendeltetés-, és szerződésszerűen, az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használni, állagát megővni/ felújítani, annak berendezési, felszerelési tárgyait karbantartani, szükség esetén cserélni (bérlemény minőségének megőrzési kötelezettsége).
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 kezdeni 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 Örkeny-év) lehetőségei szerinti mértékben, de legalább évi 1-1 alkalommal aktívan részt vesz.
7. A BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával

- a. - a gazdasági társaság bérló személyében a **gazdasági társaságokról** szóló, mindenkor hatályos törvény alapján, bármilyen jogcímen bekövetkezett **jogutódlás** esetén  
- magánvállalkozó **bérló** 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: átvévő) átruházhatja,
- c. a BÉRLŐ a bérlemény egészének vagy egy részének üzemeltetését/használatát 3. személy részére bármilyen jogcímen átadhatja
- d. a bérlemény egészét, vagy annak egy részét 3. személy részére albérletbe adhatja.

A hozzájárulás iránti kérelemmel egyidejűleg a BÉRLŐ köteles a BÉRBEADÓ részére megküldeni:

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

- átruházási szerződést

- üzemeltetési/használat átadását célzó egyéb szerződést

- albérleti szerződést

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

A hozzájárulás megtagadását indokolni nem köteles.

A nyilatkozat elmaradása hozzájárulásnak nem tekinthető

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

### IX. BÉRBEADÓ jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ szavatol a bérleményt képező ingatlan fő szerkezeti egységeinek a bérleti szerződés tartama alatti megfelelő állagáért. (kellékszavatosság)
2. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs a bérlet dologra vonatkozóan olyan joga, amely a BÉRLŐ-t a kizárólagos használatban korlátozza vagy akadályozza. (jogszatosság)
3. BÉRBEADÓ - az üzletmenetet nem zavarva - jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát, a bérlemény műszaki állapotát, minőségi besorolása megfelelőségét, és egyéb, a szerződésben vállalt BÉRLŐi kötelezettségek teljesítését a helyszínen is ellenőrizni, melynek tűrésére a BÉRLŐ köteles.
4. BÉRBEADÓ az 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. § (1) bekezdés értelmében a Hiteles Energetikai Tanúsítványt elkészítette, melynek száma HET-01553616. 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 a 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

1. felmondási határidővel

2. azonnali hatállyal

##### B. rendes

##### A. rendkívüli

A.1. felmondási határidővel:

BÉRBEADÓ felmondási joga:

*Palloz*

- 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 rendeltetésszerűen** (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 üzletrészt 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 BÉRLŐ vállalja, hogy rendes felmondási jogával **10 évig nem él**.
- 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 **káráltalány** – 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. A FELEK fizetési kötelezettségeik – ideértve a kártérítés fizetési kötelezettséget is - késedelmes teljesítése esetén **késedelmi kamatként** a mindenkor **jegybanki alapkamat kétszeres** összegét kötelesek megfizetni.
3. E szerződés szerinti közlések, bejelentések **érvényességi feltétele az írásbeliség.**
4. A FELEK megállapodnak: a jelen szerződésben jelölt **székhelyükre** küldött tértivevényes/ ajánlott/egyéb könyvelt postai küldeményt a címzett **közölnék, 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.

Kelt: Budapest, 2023. 05. 22.

.....  
**BÉRLŐ**  
ICA-MAMA Faloda B&D Kft.  
Pallag Erika ügyvezető

.....  
**BÉRBEADÓ**  
Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata  
dr. László Imre polgármester  
felhatalmazásából  
Hománé Bederna Szilvia  
lakás- és helyiséggazdálkodási osztályvezető

Ellenjegyezte:

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Polgármesteri Hivatal

jegyzője h.

