

TERÜLETBÉRLETI SZERZŐDÉS

(továbbiakban: Szerződés)

Amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

Székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Törzskönyvi azonosító szám: 735748

Államháztartási egyedi azonosító szám: 745301

KSH statisztikai számjel: 15735746-8411-321-01

Adószáma: 15735746-2-43

Képviseli: Dr. László Imre Polgármester

mint Bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről

Fusion Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Rövid elnevezése: Fusion Zrt.

Székhelye: 1061 Budapest, Oktogon tér 1.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041582

KSH statisztikai számjel: 10547456-5610-114-01

Adószáma: 10547456-2-44

Képviseli: Sümegi László vezérigazgató-helyettes és Néveri Béla üzemeltetési igazgató

mint Bérlető - a továbbiakban: **Bérlető**

(továbbiakban külön-külön "Bérbeadó/Bérlető/Fél" és együttesen a "Szerződő Felek") között a mai napon az alábbi feltételekkel.

I. Preambulum

Önkormányzat pályázati felhívást tett közzé, amely felhívás értelmében Önkormányzat bérletre kínálta a kizárólagos tulajdonában álló a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában **Budapest XI. kerület belterület 3475/53 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest XI. kerület, Etele út „felülvizsgálat alatt” álló, kivett étterem megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2008 m² alapterületű ingatlant.**

Felek az ingatlannal kapcsolatban rögzítik, hogy azon ideiglenes létesítmények találhatók (köztük 362 m² alapterületű ideiglenes épület - BURGER KING étterem -, valamint az étterem üzemeltetéséhez kapcsolódó egyéb tartozékok (pl. park, gyermekjátszóter), amelyek a Bérlető tulajdonát képezik, és amelyekre vonatkozóan Bérletőnek a jelen Szerződés rendelkezései szerint eredeti állapot helyreállítási (bontási) kötelezettsége áll fenn.

A pályázati felhívásra Bérlető 2023. április 27. napján kelt pályázati lapon pályázatot nyújtott be Önkormányzat részére, amely pályázati lapon – a pályázati felhívásban előírt kritériumoknak megfelelően – Bérlető megjelölte, hogy a fenti ingatlant bérbe kívánja venni.

A pályázatot a jelen szerződés szerint Bérlető nyerte, amelyre tekintettel felek a fenti ingatlan bérbevétele tárgyában a jelen szerződést kötik egymással.

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
Bérbeadó

Fusion Zrt.

Bérlető

II. Bérleti Szerződés

1. Szerződő Felek a 2023. május 23. napján kelt, a TAKARNET internetes rendszerről lekért e-hiteles teljes tulajdoni lap alapján rögzítik, hogy 1/1 arányban Bérbeadó tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály ingatlan-nyilvántartásában Budapest XI. kerület belterület 3475/53 hrsz. alatt felvett, természetben 1119 Budapest, Etele út 53. „felülvizsgálat alatt” található, kivett étterem megnevezésű, ingatlan-nyilvántartás szerint 2008 m2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).
 2. Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi a Szerződés II/1. pontjában megjelölt ingatlant 2023. június 1. napi hatállyal, határozatlan időtartamra, Burger King étterem üzemeltetése céljából. Bérő kijelenti, hogy a bérlet tárgyát képező Ingatlant a Szerződés megkötése előtt kellő körületekintéssel és alapossggal megvizsgálta, az Ingatlant ismeri, így azt a Szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak tekinti.
 3. A Területbérleti Szerződésre és a bérbeadás tárgyát képező ingatlan bérbeadására a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata **Képviselő-testületének 109/2023.(V.18.)XI.ÖK határozata**, valamint a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 33/2012.(VI. 6.) önkormányzati rendelete 15.§ (2) bekezdése alapján kerül sor, mely során a Fusion Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság bérő nyerte a pályázatot.
 4. Bérő a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a Szerződés egész tartama alatt kifejezetten a II/2. pontban meghatározott cél megvalósítására használja, valamint tudomásul veszi, hogy nem jogosult az Ingatlant albérletbe vagy harmadik személy használatába adni.
 5. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő a II/1. pontban foglalt Ingatlan használatáért **nettó 2.550.000,- Ft, azaz nettó kétmillió-ötszázötvenezer forint összegű bérleti díjat** köteles havonta előre, minden hónap 15. napjáig megfizetni a Bérbeadó részére, a Bérbeadó által kiállított számla alapján a Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél kezelt 11784009-15511001 számú bankszámlájára.
- Felek megállapodnak továbbá, hogy a bérleti díj összege évente, január 1. napjától automatikusan módosul a KSH által előző évre megállapított infláció mértékkel megegyezően, legkorábban 2024. január 1. napjától.
- Fizetési késedelem esetén Bérő a késedelem időtartamára a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét tartozik megfizetni.
6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérő a bérleti díj és – jelen jogviszonyból eredő – bármely egyéb fizetési kötelezettsége biztosítására köteles a jelen Szerződés első havi bérleti díjának háromszorosával egyező mértékű óvadékot megfizetni Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél kezelt 11784009-15511001-10120006 számú bankszámlájára a Szerződés aláírásával egyidejűleg. Felek megállapodnak, hogy a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül a Bérő által pályázati biztosítékként befizetett 1.000.000,- Ft azaz egymillió forint összeg.

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
Bérbeadó

Fusion Zrt.
Bérő

Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérő az esedékessé váló bérleti díjat határidőre nem fizeti meg, úgy Bérő az óvadékból a követelését Bérő minden további megkeresése nélkül, beszámítással kiegyenlítheti. Bérő a Bérő felhívására, az abban megjelölt időpontig köteles az óvadékot az adott időszakra előírányzott 3 (három) havi bérleti díj összegére kiegészíteni.

Az óvadék fel nem használt része jelen szerződés megszűnését követő 15 (tizenöt) napon belül visszajár.

7. Bérő tudomásul veszi, hogy az Ingatlan használatával járó járulékos költségek (vízdíj, energiadíj stb.) viselése, illetve megfizetése a Bérő kötelezettsége, amelynek körében a közüzemi díjak megfizetésére a Bérő oly módon köteles, hogy az üzemeltetéshez szükséges közüzemi mérőórákat köteles a Bérő a saját nevére íratni.
8. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérő a jelen Szerződés aláírásakor az Ingatlan birtokában van, így a jelen Szerződés aláírását követően birtokbaadási eljárásra nem kerül sor.
9. Bérő kijelenti, hogy az Ingatlanon folytatott tevékenységéhez szükséges valamennyi szükséges engedéllyel rendelkezik, valamint vállalja, hogy amennyiben tevékenységéhez további engedély beszerzése válik szükségessé úgy az ilyen, esetlegesen szükségessé váló engedélyeket saját költségén beszerzi, ezen engedélyek elutasítása esetén pedig a Bérővel szemben követelést nem támaszt.
10. Bérő köteles az Ingatlanon folytatott tevékenysége során a tevékenység folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, illetve hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani.
11. Bérő köteles az Ingatlan használata, a jelen jogviszonyból eredő jogai gyakorlása, kötelezettségei teljesítése során a Bérővel fokozottan együttműködni. A Bérőt terheli a felelősség az Ingatlanon folytatott tevékenységért, az étterem üzemeltetéséért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt.
12. Bérő az Ingatlant és annak tartozékait rendeltetésszerűen és az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérő ezen felelőssége kiterjed az alkalmazottai, valamint saját érdekkörében az Ingatlanon tartózkodók jogellenes cselekményei következményeire is.
13. A Bérő a bérleti jogviszony tartama alatt saját költségviselésében köteles gondoskodni az Ingatlan, illetve az Ingatlanon álló Burger King étterem épületének, valamint a kapcsolódó létesítmények és az épület környezetének rendszeres karbantartásáról, tisztántartásáról, az Ingatlan téli síkosságmentesítéséről.
14. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő az Ingatlan használata, az ott végzett tevékenység gyakorlása során esetlegesen keletkező szemét, hulladék elszállításáról maga köteles – saját költségén – gondoskodni a hulladék keletkezésével egyidejűleg a tevékenységére és a hulladékgazdálkodásra irányadó jogszabályok szerint, valamint Bérő köteles a hulladék elszállítására közvetlenül szerződni a szolgáltatóval. A Felek kölcsönösen és egybehangzóan kijelentik, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
Bérő

Fusion Zrt.

Bérő

megkötésének időpontjában tiszta, hulladékmentes állapotú.

15. Szerződő felek rögzítik, hogy az Ingatlant is érintő építési változtatási tilalomra tekintettel az Ingatlanon a Bérő átalakítási, bővítési és más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást nem végezhet.
16. Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Ingatlanon végzett – esetlegesen a Szerződés II/15. pontjába nem tartozó – bármilyen építés, felújítás, átalakítás és beruházás ellenértékének megtérítésére Bérő nem tarthat igényt, értéknövelő beruházást a tulajdonos, Önkormányzat felé nem számolhat el, továbbá Bérő építési, felújítási, átalakítási és beruházási munkálatai nem keletkeztetnek az Ingatlan tekintetében Bérő részére sem ráépítés, sem más jogcímen tulajdonjogi igényt vagy bármilyen követelést.
17. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés alapján Bérő az Ingatlanra elővételi jogot nem formálhat.
18. Bérő tudomásul veszi továbbá, hogy a bérleti jogviszony fennállása nem keletkeztet igényt arra vonatkozóan számára, hogy az Ingatlanon álló ideiglenes építmények vagy az építmények tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre kerüljön.
19. Bérő az Ingatlanon a bérleti jogviszony időtartama alatt semmilyen reklámtevékenységet nem folytathat, hirdetőtáblát, plakátot nem állíthat. Saját üzleti tevékenysége hirdetését az építésügyi és településképi előírásokban foglaltak szerint végezheti.
20. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződést a Felek bármelyike 180 napos felmondási idő biztosításával jogosult egyoldalúan, rendes felmondással felmondani, azonban Bérő a Szerződés rendes felmondásának jogát kizárólag a Szerződés hatálybalépését követő 2 év időtartamon túl, 2025. június 1. napjától kezdődően gyakorolhatja.
21. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérő a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérő:
 - a) az Ingatlant használatra másnak átengedi,
 - b) az Ingatlanon az építési jogszabályok megszegésével építkezik,
 - c) bérleti díj fizetési kötelezettségének felszólítás ellenére sem tesz eleget,
 - d) az Ingatlan rendeltetését Bérő hozzájárulása nélkül, illetőleg a jogszabályi előírások megsértésével változtatja meg;
 - e) az Ingatlant a céltól eltérő célra használja.
22. Bérő az esetben is élhet felmondási jogával, ha az Ingatlant más módon kívánja hasznosítani vagy az azonnali hatályú felmondást városrendezési szempontok azt indokolják.
23. Bérő a jelen szerződés megszüntetése esetén, illetve a bérleti jogviszony megszűnését követően köteles az Ingatlant 60 napon belül kiüríteni és az Ingatlan területét megtisztítva, cseretelek biztosítása vagy az Ingatlanon mindenkor végzett építéssel, átalakítással, felújítással, beruházással kapcsolatos kártalanítási igény nélkül visszaadni.

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
Bérő

Fusion Zrt.

Bérő

Bérlő továbbá köteles ugyanezen határidőn belül intézkedni az Ingatlanon található ideiglenes építmények bontási engedélyének beszerzése iránt, valamint a jogerős bontási engedély alapján saját költségén az ideiglenes építményeket elbontani és a területet megtisztítva a Bérbeadó részére visszaadni. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen pontban rögzített határidőn belül nem intézkedik az Ingatlanon található ideiglenes építmények elbontása iránt, abban az esetben a Bérbeadó is jogosult azok elbontását a Bérlő terhére és költségére elvégeztetni és kárát az óvadékba beszámítani.

Amennyiben a Bérlő a fentiek szerinti visszaadási kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy a késedelem idejére 10.000,-Ft/nap, azaz napi tízezer forint összegű kötbér megfizetésére köteles.

III. Vegyes és Záró rendelkezések

1. A Területbérleti Szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a szerződést annak aláírásától számított 30 napon belül közokiratba foglalják.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen pont szerinti közokiratba foglalás határidőben a Bérlőnek felróható okból nem történik meg, úgy a szerződés érvényesen nem jön létre és eredeti állapot helyreállítási kötelezettséget von maga után az Ingatlanon található építmények tulajdonosa számára.

2. A jelen Szerződés érvényesen csak írásban módosítható, valamint azzal kapcsolatosan bármely jognyilatkozat érvényesen csak írásban tehető meg. A szóban vagy ráutaló magatartással tett módosítás, vagy ilyen módon tett jognyilatkozat érvénytelen.

Szerződő Felek továbbá vállalják, hogy a jelen pont szerint írásba foglalt esetleges szerződésmódosításokat az aláírásuktól számított 60 napon belül ugyancsak közokiratba foglalják.

3. Bérbeadó kijelenti, hogy helyi Önkormányzat, Bérlő pedig nyilatkozik, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság.

Szerződő Felek jelen okiratot aláíró képviselői kijelentik, hogy a jognyilatkozatok megtételére vonatkozó felhatalmazással bírnak, ezért Felek kölcsönösen szavatolják, hogy szerződéskötési képességeik egyébként sem korlátozottak, következésképpen a Területbérleti Szerződés megkötésének sem jogszabályi, sem személyükben rejlő akadálya nincs.

4. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, illetve a magyar jogrend jogszabályai az irányadók.

Budapest Főváros XI. Kerület
Újbuda Önkormányzata
Bérbeadó



Fusion Zrt.

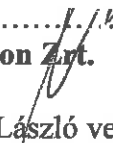
Bérlő


5. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen Szerződésből eredő vitás kérdéseket elsősorban békés úton, tárgyalások során kísérik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén a jogvita eldöntésére a Polgári perrendtartásról szóló 2017. évi CXXX. törvény 25. § szerinti általános illetékességgel bíró bíróság illetékes.
6. Jelen Szerződés 6 (hat) darab számozott oldalból és 8 (nyolc) darab egymással azonos példányban készült.

A Szerződő Felek jelen Területbérleti Szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt Budapesten, **2023 JÚN 12.**



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
képviseli: Dr. László Imre Polgármester


Fusion Zrt.
képviseli: Sümegi László vezérigazgató-helyettes
és Néveri Béla üzemeltetési igazgató
Bérlő


Bérbeadó
Budapest, **2023 JÚN 12.** napján

Budapest, **2023.06.01.** napján

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője  a fenti szerződést ellenjegyzem Budapest, **2023 JÚN 06.** napján:

