

# BÉRLETI SZERZŐDÉS

A KVK területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre

## I. Felek

Jelen szerződés létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (1113 Budapest, Bocskai út 39-41, adószám: 15511001-2-43, KSH szám: 15511001-8411-321-01, képviseli: polgármester), mint BÉRBEADÓ (továbbiakban **BÉRBEADÓ**),  
másrészről

\*\* (Cg. \*\*, adó szám: \*\*, KSH szám: \*\*, székhely: \*\*, képviselő: \*\*, számlázási cím: \*\*), mint BÉRLŐ (továbbiakban **BÉRLŐ**)

\*\* **egyéni vállalkozó** (született: \*\*, adószám: \*\*, egyéni vállalkozói igazolvány szám.: EV-\*\*, székhely, számlázási cím: \*\*) mint BÉRLŐ (továbbiakban **BÉRLŐ**)  
közt alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

## II. Szerződés tárgya

1. BÉRBEADÓ bérbe adja, BÉRLŐ bérbe veszi a BÉRBEADÓ kizárólagos tulajdonát képező, Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal által \*\* hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest XI. kerület, \*\* szám alatt található, összesen \*\* m<sup>2</sup> (tulajdoni lap szerint \*\* m<sup>2</sup>) alapterületű nem lakás céljára az alábbi helyiséget:
2. A bérlemény az alábbi helyiségekből áll:
  - földszinti, félemeleti: .... m<sup>2</sup>,
  - galéria: .... m<sup>2</sup>,
  - alagsor: m<sup>2</sup>,
  - pince: .... m<sup>2</sup>,
  - összesített vetített alapterület: \*\* m<sup>2</sup> (díjfizetés alapja)
3. A BÉRLŐ kijelenti, hogy a bérlet tárgyát a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel és alaposan, részletesen megvizsgálta és azokat a szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak találta, a BÉRBEADÓ a bérleménnyel, valamint a bérleti jogviszonnyal összefüggő szükséges teljes körű tájékoztatást számára előzetesen megadta.

## III. Bérlemény minőségi besorolása, felújítási kötelek

1. A felek kölcsönösen és egybehangzóan megállapítják, hogy a bérlemény a szerződéskötés időpontjában „C” minőségi kategória besorolású.  
A BÉRLŐ vállalja a bérlemény közönség által látogatott helyiségeinek „A” minőségi kategóriának megfelelő kialakítását a hatályos jogszabályoknak, valamint jelen szerződés előírásainak megfelelően. A BÉRLŐ e kötelezettségét a szerződés hatályba lépésétől számított 180 napon belül kell teljesítenie.  
Ezzel kapcsolatban BÉRLŐ kijelenti, hogy a bérlemény vállalt minőségi kategóriának megfelelő kialakítására vonatkozó jogszabályokat, így különösen 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú, valamint a 38/2009./IX.10./XI.ÖK számú Önkormányzati rendeleteket ismeri.
2. A helyiség minőségi kategória besorolását és változását a Társadalmi Érték Testület határozza meg és évente felülvizsgálhatja a minőség szinten tartását.
3. A minőségi kategória meghatározása az 1 számú mellékletben foglaltak szerint történik.
4. Amennyiben BÉRLŐ a III.1. pontban írt kötelezettségét teljesítve értéknövelő beruházások végrehajtásával a bérleményt az „A” minőségi kategóriának megfelelően határidőre kialakítja, a bérlemény állagát pedig ezt követően folyamatosan fenntartja, úgy utóbb sem a III.1. pontban hivatkozott Önkormányzati rendeletek módosítása, vagy hatályon kívül helyezése és új szabályozás hatályba léptetése, sem pedig a jelen szerződés 1 számú mellékletében rögzített minőségi kategória meghatározást módosító határozat nem eredményezheti azt, hogy a BÉRLŐnek további értéknövelő beruházásokat kell végrehajtania. Az előzőek szerinti jogszabályváltozás, illetve minőségi kategória meghatározás módosítás önmagában nem eredményezheti azt, hogy BÉRBEADÓ felmondási joga megnyílik.
5. A BÉRLŐ a szerződés III.1. pontjának megfelelően vállalja és tudomásul veszi, hogy
  - a) a szerződés hatályba lépésétől számított maximum 180 napon belül a bérleményben saját

beruházásában és költségén olyan a BÉRBEADÓ által előzetesen jóváhagyott átalakításokat, felújításokat hajt végre, melynek eredményeképp a bérlemény a vállalt minőségi kategóriának megfelelő lesz

- b) a III.5.a pontban foglaltak végrehajthatósága érdekében BÉRLŐ belsőépítészeti tervet készített és nyújt be BÉRBEADÓnak elbírálásra, mellyel kapcsolatban BÉRBEADÓ vállalja, hogy az üzlethelyiség belső kialakításának minősítését célzó BÉRLŐi kérelmet 60 napon belül elbírálja, nyilatkozik a benyújtott belsőépítészeti tervben foglaltak megfelelőségéről
  - c) a portál és a bérleményhez kötődő, a homlokzaton elhelyezett egyéb elemek felújítási kötelezettsége BÉRLŐ számára azon időpontban keletkezik, mikor a bérleményt magában foglaló épületre vonatkozó engedélyes homlokzati és portál tervek hatályossá válnak. BÉRLŐ köteles az engedélyes tervek hatályba lépését követő 180 napon belül a bérleményhez kapcsolódó portál és homlokzati elemek terveknek megfelelő megújítására.
  - d) a szükséges engedélyeket saját költségén beszerzi,
  - e) a vállalt „A” minőségi kategória megvalósítását követően ezen, minőségi kategóriájának megfelelő színvonalat fenntartja.
6. Amennyiben BÉRLŐ hivatalos dokumentumokkal igazolja, hogy a III.5.a) pontban meghatározott kötelezettségeinek neki nem felróható okból nem tett eleget, úgy írásban benyújtott kérelme alapján a BÉRBEADÓ méltányossági alapon engedélyezheti a határidő módosítását.
  7. BÉRLŐ vállalja, hogy amennyiben a társasház elhatározza és végrehajtja a bérleményt magában foglaló ház homlokzatának felújítását, úgy a bérleményére eső homlokzat felújítás költséget - a társasház által kötött kivitelezési szerződésben foglalt határidőre - BÉRBEADÓ helyett megfizeti a társasház számára. BÉRBEADÓ hozzájárul, hogy BÉRLŐ részt vegyen a bérleményt érintő társasházi közgyűléseken, találkozókön.
  8. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a BÉRLŐ az III.5. vagy a III.6. pontban meghatározott kötelezettségének nem tesz eleget, illetve nem rendelkezik a szerződés III.6 pontja szerinti határidő módosító engedéllyel, úgy BÉRBEADÓ jogosult a jelen szerződést a felmondástól számított 180 napra felmondani, és a BÉRLŐ köteles a XI.E.2. pontban rögzítettek szerint eljárni.

#### IV. Szerződés célja

1. Szerződő felek rögzítik, hogy BÉRLŐ a bérleményben kizárólag az alábbi tevékenységet jogosult végezni: \*\*
2. Bérbeadás jogcíme: ..... sz. VGB határozat.

#### V. Szerződés érvényessége és hatálya

1. A szerződés aláírással érvényessé válik, de a VI. pontban részletezett, befizetett óvadék jóváírásával, azaz **2010. \*\*\*.** napjától hatályos és határozatlan ideig tart.
2. Jelen bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele a Bérlet által - Bérbeadó által elfogadott tartalommal - tett közjegyzői okiratba foglalást egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat a bérlemény kiürítése, birtokba adásának tárgyában, valamint e közjegyzői okirat hiteles kiadmányának 1 példányban történő átadása Bérbeadó részére.

#### VI. Bérleti díj, díjfizetés módja, fizetési késedelem

1. Bérleti díj és közüzemi díja átalány (mentes az adó alól) tekintetében szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg:

Éves bérleti díj:	0 Ft
Havi bérleti díj:	
Víz és csatorna átalány : * m <sup>3</sup> /hó	
Kommunális szemétszállítás:	
Mindösszesen havonta fizetendő:	0 Ft

- a) Amennyiben BÉRLŐ a közüzemi szolgáltatások igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogszabályi ill. műszaki akadálya nincs, úgy a BÉRLŐ a szolgáltatókkal szerződést köt.

- b) Amennyiben BÉRLŐ a közüzemi szolgáltatás igénybevételére vonatkozó szerződéskötésének jogszabályi ill. műszaki akadálya van, úgy a fizetendő havi díjak kiegészülnek BÉRBEADÓ által havi rendszerességgel számlázott, a szerződés tárgyát képező helyiségre vonatkozó közüzemi díjakkal. A továbbszámlázott díj ÁFA tartalma tekintetében a mindenkor ÁFA törvény ide vonatkozó rendelkezései a mérvadóak.
2. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlemény a 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú önkormányzati rendelet 3. számú melléklete alapján meghatározott minőségi besorolása változik, úgy a bérleti díj mértéke a határozatban foglaltaknak megfelelően módosul. A BÉRLŐ kifejezetten tudomásul veszi az ily módon történő szerződésmódosítás lehetőségét. BÉRBEADÓ ezzel kapcsolatban vállalja, hogy a BÉRLŐ által vállalt minőségi kategóriában bekövetkezett negatív irányú változás tudomására jutását követően BÉRLŐ számára 180 napot biztosít a minőségromlást előidéző tényezők kijavítására.
  3. A felek rögzítik, hogy a szerződésben foglalt rendelkezések alapján történő megszűnése esetén a BÉRLŐ köteles a birtoklásának tartamára a „C” minőségi kategóriának megfelelő bérleti díj kétszeres összegét megfizetni.
  4. Bérleti, illetőleg közüzemi díjat BÉRLŐ a számla kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles BÉRBEADÓ 11784009-15511001-10060005 számú számlájára megfizetni átutalással, illetőleg befizetéssel.
  5. BÉRLŐ késedelmes fizetés esetén köteles a késedelem idejére a jegybanki alapkamat kétszeresét késedelmi kamatként BÉRBEADÓ részére megfizetni.
  6. Felek megállapodnak, hogy a bérleti díj, minden külön értesítés nélkül automatikusan évente, január 1. napjától módosul a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, legkorábban 2011. január 1. napjától. Tekintettel arra, hogy a KSH által megállapított árindex tárgyév január 1. napját követően válik ismertté, BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy BÉRBEADÓ az árindex nyilvánosságra kerülése után a díjkülönbözetet is tartalmazó számlát állít ki.

## VII. Óvadék

1. BÉRLŐ jelen szerződés biztosítékaul a Vagyongazdálkodási Bizottság által határozatban rögzített 3 (három) havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadékat, vagyis ..... -Ft, azaz ..... forintot köteles BÉRBEADÓ részére, Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 11784009-15511001-06530000 sz. számlára megfizetni.
2. BÉRLŐ..... kelt bérleti szerződés alapján .....-Ft összegű óvadékat fizet be a Budapest Főváros XI. Ker. Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának a 11784009-15511001-06530000 sz. bankszámlájára, emiatt jelen szerződés megkötésekor a BÉRLŐ ő óvadék fizetési kötelezettsége .....-Ft összegre módosul.
3. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy óvadékfizetési kötelezettsége jelen szerződés hatálybalépésének feltétele; befizetés igazolására BÉRLŐ köteles.
4. Szerződő felek kijelentik, hogy az óvadék fogalmával tisztában vannak.

## VIII. Bérlemény használata

1. BÉRLŐ a helyiséget jelen szerződés megkötése előtt megtekintette, azt az III.5. pontban meghatározott beruházás elvégzését követően a rendeltetészerű használatra alkalmasnak találja. A BÉRLŐ az III.5. pontban meghatározott beruházások vonatkozásában megtérítésre kizárólag csak a jelen szerződésben meghatározott esetekben jogosult. A BÉRLŐ a bérleti, illetőleg közüzemi díjak tekintetében e beruházások ellenértékét beszámítással a későbbiekben sem érvényesítheti. Amennyiben a szerződés BÉRLŐnek nem felróható okból szűnik meg, akkor teljes körű elszámolást kell lefolytatni az értéknövelő beruházások tekintetében, és annak alapján BÉRBEADÓNAK meg kell térítenie beruházást az idő múlásával arányos mértékben. A BÉRBEADÓ a beruházás értékének időarányos megtérítésére köteles akkor is, ha az Önkormányzati rendeletek módosításával közvetlen okozati összefüggésben a BÉRLŐ jelen szerződésben meghatározott tevékenysége igazolt módon ellehetetlenül, és erre tekintettel a BÉRLŐ a szerződést felmondja. A beruházás arányos megtérítése során értékbecslő által készített „becsült beruházott értékből” kell kiindulni.  
A BÉRLŐ a bérleményen kizárólag a BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával, és a szükséges engedélyek beszerzése mellett végezhet átalakításokat.  
Ha a BÉRLŐ bérleményen építészeti változtatásokat, átépítéseket hajtott végre, és/vagy szerelvényeket, gépeket, berendezéseket épített be akként, hogy azok a bérleményhez elmozdíthatatlanul kapcsolódnak, és/vagy annak részévé váltak és eltávolításuk a bérlemény állagsérelmével jár, a bérleti jog átruházásával, vagy albérleti jogviszony létesítésével, vagy a bérleti jogviszony bármely jogcímen

történő megszűnését követően külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a BÉRBEADÓ tulajdonába mennek át.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a bérlemény átalakítása, felújítása, illetve a kapcsolódó beruházás annak alapterületét, vetített alapterületét megváltoztatja, úgy a BÉRBEADÓ tulajdonszerzésével egyidejűleg ennek megfelelően, ezen tartalommal módosul jelen szerződés. Ha azonban az alapterület az értéknövelő beruházás eredményeképpen nő (pl. galéria kerül kialakításra), úgy ez nem eredményezheti a bérleti díj emelését.

2. Amennyiben BÉRLŐnek felróható okból a szerződés a hatálybalépését követő egy éven belül megszűnik, úgy BÉRLŐ BÉRBEADÓ számára 3 havi bérleti díjnak megfelelő kártérítési összeg megfizetésére köteles, melyet BÉRBEADÓ jogosult az óvadék összegéből levonni.
3. Amennyiben BÉRLŐ gazdasági társaság, úgy a gazdasági társaságokról szóló 1997. évi CXLIV. törvény szerint bekövetkezett jogutódlása esetén jogutód, a bérleti jogviszonyt BÉRBEADÓ hozzájárulása nélkül jogosult folytatni.
4. BÉRLŐ a szerződésben foglalt tevékenységét (akár a bérlemény egy része tekintetében is) csak BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulásával változtathatja meg. A BÉRBEADÓ hozzájárulásának feltételeit a mindenkor hatályos Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata vonatkozó rendeletei tartalmazzák. A BÉRBEADÓ a hozzájárulást nem tagadhatja meg, ha a BÉRLŐ az „A” minőségi kategória követelményeit, a szerződésben és mellékleteiben vállalt kötelezettségeit és az önkormányzati rendeletekben meghatározott feltételeket vállalja és teljesíti. A tevékenység BÉRBEADÓ hozzájárulása nélküli megváltoztatása rendeltetésellenes használatnak minősül, amely esetben BÉRBEADÓ jogosult jelen szerződést felmondani.
5. A BÉRLŐ köteles a jelen szerződésben meghatározott, a bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyeket saját költségére beszerezni.
6. A BÉRLŐ a bérleményt rendeltetészerűen és az okszerű gazdálkodás szabályai szerint használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetés- vagy szerződésellenes használat következménye. A BÉRLŐ ezen felelőssége kiterjed az alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a bérleményben tartózkodók jogellenes cselekményei következményeire is. A BÉRLŐ a bérleti jogviszony tartama alatt köteles a bérlemény állagát megővni.
7. BÉRLŐ köteles biztosítani, hogy a bérlemény homlokzata, bejárati síkja és kapcsolódó részei kizárólag csak a vonatkozó szakhatósági engedélyk és a BÉRBEADÓ előzetes hozzájárulása alapján kerüljenek kialakításra, bármely tartalmú megváltoztatásra, így azon kizárólag az előzetesen engedélyezett külső megjelenését befolyásoló elemek kaphatnak helyet.
8. BÉRBEADÓ egyoldalúan jogosult a bérlemény külső megjelenését érintő kötelező előírásokat meghatározni a BÉRLŐ számára.
9. BÉRLŐ kijelenti, hogy rendelkezik azon személyi és tárgyi feltételekkel, szakértelemmel amelyek a IV.1. pontban megjelölt tevékenység folyamatos megfelelően eredményes folytatásához szükségesek.
10. BÉRLŐ a bérlemény egészének vagy annak egy részének bérleti jogát BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult 3. személynek (átvevő) átadni, mely esetben azonban BÉRBEADÓ a birtokba adás feltételeit biztosítani nem köteles.
11. BÉRLŐ a bérleményben működését kizárólag az ehhez szükséges hatósági engedélyk birtokában kezdheti meg és folytathatja.

## **IX. BÉRLŐ jogai és kötelezettségei**

1. BÉRLŐ köteles igazolni, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában, BÉRBEADÓ irányában semmilyen adó, bérleti díj illetve adók módjára behajtandó köztartozása nincs. Amennyiben az igazolásban szereplő adatok nem felelnek meg a valóságnak, BÉRBEADÓ a szerződést felmondhatja.
2. BÉRLŐt az VI. pontban részletezett díjfizetési kötelezettség terheli.
3. Jelen szerződés VI/1/a.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ kötelezettséget vállal, hogy
  - a) a bérleményhez tartozó valamennyi fogyasztásmérőt illetve szolgáltatást átírhatja a nevére,
  - b) a közüzemi szolgáltatást nyújtó társaságokkal a helyiség birtokbaadását követő 30 (harminc) napon belül a szolgáltatói szerződéseket megkötö, valamint a megkötött szerződések egy másolati példányát igazolás céljából BÉRBEADÓnak bemutatja.
4. Jelen szerződés VI/1/b.) pontjának teljesülése esetén BÉRLŐ köteles birtokba adást követően, a bérleti jogviszony megszűnéséig terjedő időszakra a részére számlázott közüzemi díjakat az azokban rögzített határidőig teljesíteni. BÉRLŐ tudomásul veszi, hogy a számlázott közüzemi díjak nem, illetőleg nem határidőre történő fizetése megnyitja a BÉRBEADÓ felmondási jogát.
5. BÉRLŐ köteles jelen szerződés hatálybalépését követő 8 (nyolc) napon belül tájékoztatni a bérlemény

helye szerinti társasház közös képviselőjét a szerződés létrejöttéről.

6. BÉRLŐT terheli az általa folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély és hozzájárulás beszerzésének kötelezettsége és költsége.
7. A BÉRLŐ köteles legkésőbb a bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 180 napon belül a IV.1. pontban meghatározott tevékenységet megkezdeni és azt a szerződés fennállása alatt a helyiségben folyamatosan végezni. A tevékenység jelen szerződésnek, a vonatkozó hatósági engedélyeknek és jogszabályoknak megfelelő megkezdése tényét BÉRLŐ a BÉRBEADÓ részére a bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 180 napon belül igazolni köteles a működési engedély (amennyiben ez a használathoz kötelező) illetve olyan, BÉRLŐi külön nyilatkozat benyújtásával, melyben a BÉRLŐ kijelenti, hogy a IV/1. pont szerinti tevékenységét meghatározott napon megkezdte.
8. BÉRLŐ köteles a bérleményben folytatott tevékenység és használat a kialakítás 180 napját meghaladó szünetelését, annak indokait, időtartalmát, a tevékenység folytatásának várható napját a BÉRBEADÓnak előzetesen írásban bejelenteni.
9. BÉRBEADÓ - az üzletmenetet nem zavarva - jogosult a tevékenység megkezdését, illetve annak gyakorlása folytonosságát a helyszínen is ellenőrizni, melynek túsérésére a BÉRLŐ köteles.

Amennyiben BÉRLŐ

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

BÉRBEADÓ jogosulttá válik a szerződést felmondani. Nem jogosult a BÉRBEADÓ a szerződést felmondani, ha BÉRLŐ önhibáján kívül, rajta kívülálló okok miatt nem tudja a tevékenységet a rendelkezésre álló 180 napos időszakban megkezdeni illetve azt folytatni (pl.: vis maior, BÉRBEADÓ érdekkörében felmerült mulasztás).

8. BÉRLŐ a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Köteles gondoskodni a bérlemény állagának megóvásáról, felújításáról, különös tekintettel a helyiség burkolatainak és nyílászáróinak, berendezéseinek és közművek fogyasztási helyeinek karbantartásáról, azok pótlásáról, cseréjéről. Bérleti szerződés megszűnéskor a felújítási munkák ellenértékére BÉRLŐ kizárólag a VIII/1 pontban meghatározott esetben tarthat igényt. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.
9. Ha BÉRLŐ jogosulatlanul olyan átalakítási munkákat végeztetett, amelyekhez BÉRBEADÓ vagy a hatóság engedélye lett volna szükséges, BÉRBEADÓ kívánságára köteles az eredeti állapot helyreállítani, továbbá köteles az átalakítás minden jogi és pénzügyi követelményét viselni és BÉRBEADÓNAK minden ebből származó kárát megtéríteni. BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett felújítási munkálatok ellenértékére BÉRLŐ a bérleti jogviszony megszűnése után sem tarthat igényt.
10. Bérleményt BÉRLŐn kívül harmadik személy üzletszerűen kizárólag BÉRBEADÓ előzetes írásbeli hozzájárulásával használhatja. Ha BÉRLŐ a helyiséget BÉRBEADÓ engedélye nélkül engedi át másnak használatra, felelős azokért a károkért is, amelyek e nélkül nem következtek volna be; a helyiség engedély nélküli átadása esetén BÉRBEADÓ a bérleti szerződést azonnali hatállyal megszüntetheti.
11. BÉRLŐ előírt cégtábla elhelyezéséhez szükséges hatósági engedélye beszerzéséről intézkedni köteles.
12. BÉRLŐ vállalja, hogy a XI.E.2. pontban foglalt azonnali birtokba adási kötelezettségét közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatban erősíti meg, oly módon, hogy az alkalmas legyen arra, hogy a Vht. szabályai alapján a BÉRBEADÓ ellene a birtokba adás iránt végrehajtási eljárást kezdeményezzen.
13. BÉRLŐ vállalja, hogy Újbuda Kulturális Városközpont Programjának közösségi célú rendezvényeiben és akcióiban valamint meghirdetett mentor programjában lehetőségei szerinti mértékben, de minimum évi 1 alkalommal aktívan részt vesz.

## X. BÉRBEADÓ jogai és kötelezettségei

1. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet a szerződés egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel jelen szerződés előírásainak. Köteles továbbá a bérlemény -a lakástörvény előírásai szerinti- fő szerkezeti egységeit karbantartani. Ennek megszegése esetén BÉRLŐt rendkívüli felmondás joga és kártérítésként 3 havi bérleti díj illeti meg.
2. BÉRBEADÓ szavatol azért, hogy a bérlet egész időtartama alatt harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a BÉRLŐt a kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza. Jelen szavatossági kötelezettség megszegése esetén BÉRLŐ rendkívüli felmondással élhet és kártérítésként 3 havi bérleti díj illeti meg.
3. BÉRBEADÓ BÉRLŐ szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot.
4. BÉRBEADÓ írásbeli felszólítással, 15 napos határidőre követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését,
5. Abban az esetben, ha a fent részletezett rendeltetésellenes használat az írásbeli felszólítás ellenére az abban megjelölt határidő után is tovább folyik, vagy ha a bérelt dolgot fenyegető veszély súlyossága miatt az abbahagyás követelése sem vezetne célra, a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, és kártérítést követelhet.
6. A bérleti díj és az óvadéki díj kiegészítés megfizetésének elmulasztása esetében BÉRBEADÓ a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, hogy BÉRLŐt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a hátralék megfizetésére írásban felszólította, és BÉRLŐ e határidő elteltéig sem fizetett.

## XI. Bérleti jogviszony megszűnése, felmondás

1. Jelen szerződésben megállapított határidők be nem tartása esetén és a meghatározott szerződésfelmondást eredményező körülmények bekövetkeztével a bérleti szerződés megszűnik.
2. Ha a szerződés megszűnik, megszűnik a bérleti jogviszony.
3. Amennyiben a BÉRLŐ a kiürítési és kiköltözési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy késedelme idejére – a 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú rendeletben meghatározott mértékű – díjat köteles megfizetni BÉRBEADÓ számára.
4. A szerződés megszüntethető rendes, rendkívüli vagy azonnali felmondással:

### A. Rendkívüli felmondás

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

Helyiségbér illetve külön szolgáltatás díj (Lakás tv. 2. melléklet) meg nem fizetése esetén, ha BÉRLŐ BÉRBEADÓ írásbeli felszólítását követő 8 (nyolc) napon belül nem tesz eleget bérfizetési kötelezettségének, BÉRBEADÓ további 8 (nyolc) napon belül rendkívüli felmondással élhet. Egyéb lényeges kötelezettség megszegése esetén BÉRBEADÓ az írásban megjelölt határidőt követő 15 (tizenöt) napon belül élhet felmondással.

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

- b) ha BÉRBEADÓ nem teljesíti X/1,2. pontban részletezett kötelezettségét.

### **B. Azonnali felmondás**

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

BÉRBEADÓ jelen szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetheti, ha

- a) BÉRLŐ a bérleményt jogosulatlanul 3. személy használatába adja,
- b) BÉRLŐ a helyiségben nem rendeltetésszerű használat folyamán súlyos kárt okoz
- c) illetőleg, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy BÉRBEADÓTÓL a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
- d) A BÉRLŐ a IX./7. pontban meghatározott használati, bejelentési, illetve igazolási kötelezettségeinek az ott részletezettek szerint nem tesz eleget.

### **C. Rendes felmondás**

1. A felek bármelyike jogosult ezen szerződést – egy év felmondási idő mellett, csere ingatlan biztosítása nélkül – felmondás útján megszüntetni (rendes felmondás).
2. A BÉRBEADÓ egyoldalú kötelezettséget vállal arra, hogy mindaddig, míg a bérlemény összesített besorolása az évenkénti minősítések alapján „A” minőségi kategóriájú, úgy az 1. pontban meghatározott jogosultságát nem gyakorolja.
3. Amennyiben a Társasház megtagadja a IV./1. pontban rögzített tevékenységhez a hozzájárulást, BÉRLŐnek lehetősége van a szerződéstől való azonnali elállásra mindenfajta kártérítési kötelezettség nélkül. (41/2001 Önkormányzati rendelet 50§ 6. pont)

### **D. Megszűnés**

Bérleti szerződés megszűnik a Lakás tv. 23.§ (1) bekezdése szerinti esetekben, valamint ha BÉRLŐNEK a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt BÉRLŐ visszaadta, anélkül, hogy a változást, jogutódlást, vagy a cégforma egyéb megváltozását engedélyeztette volna BÉRBEADÓval.

### **E. Megszűnés jogkövetkezményei**

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

## **XII. Záró rendelkezések**

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVII. törvény és a 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú Önkormányzati rendelet szabályait kell alkalmazni.

1. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés fejrészében megadott címre küldött

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

2. A Szerződő felek kijelentik, kötelezik magukat, hogy a fenti a jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó megállapodásukra tekintettel gondoskodnak arról, hogy e fentiekben megadott kézbesítési címen, e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezzenek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel/képviselővel. Ennek elmulasztása esetén az átvételre jogosult személy /képviselő/ hiányára előnyök szerzése végett a mulasztó szerződő fél nem hivatkozhat.

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

Mellékletek:

1. számú melléklet: Minőségi kategóriák meghatározása
2. számú melléklet: A bérlemény üzemeltetési rendjének leírása
3. számú melléklet: (engedélyezése után, később csatolandó): Homlokzati és portál engedélyes terv
4. számú melléklet: (jóváhagyása után, később csatolandó): Jóváhagyott „A” minőségi kategóriának megfelelő belsőépítészeti terv

Kelt: Budapest, 2010. \*\*

.....  
**BÉRLŐ**

\*\*  
\*\*

.....  
**BÉRBEADÓ**

**Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata  
polgármester**

**Ellenjegyezte:** .....

**Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata  
jegyzője**

## 1. számú melléklet: Minőségi kategóriák meghatározása

### Minőségi kategóriába sorolás szabályai:

- a) „A” minőségi kategóriájú bérleménynek minősül az a bérlemény, mely mindhárom értékelési szempont szerint „A” minőségi besorolást nyer. (A;A;A)
- b) „B” minőségi kategóriájú bérleménynek minősül az a bérlemény, mely mindhárom értékelési szempont szerint legalább „B” és legalább egy értékelési szempont szerint „B” minősítést kap. (Pl: B;A;A)
- c) „C” minőségi kategóriájú bérleménynek minősül az a bérlemény, mely legalább egy értékelési szempont szerint „C” minősítést nyer. (Pl: A;C;A)

### Minőségi kategóriák megállapításának szabályai:

#### „A” minőségi besorolás nyerhető:

- **Portál, kirakati megjelenés:** Építészeti tervtanács által jóváhagyott hatósági engedéllyel rendelkező homlokzati és portál tervek alapján kivitelezett, az épülethez illeszkedő mikro-architektúrájú, anyaghasználatú, minőségű portál és homlokzati elemek, kiegészítők, nívós fénytechnika kialakítása és fenntartása esetén.
- **Belső kialakítás minősége:** „A” kategóriájúnak jóváhagyott belsőépítészeti tervnek megfelelő, igényes, az épület karakteréhez illeszkedő belsőépítészeti megoldások, magas minőségű beépített anyagok, polc és kínáló rendszerek, kirakat, fénytechnika, szellős, rendezett belső összkép kialakításával.
- **Forgalmazott termékek, szolgáltatás minősége:** A kínálatban márkázott és egyedi termékek, minőségi szolgáltatások minimum 80%-os arányának folyamatos fenntartásával.

#### „B” minőségi besorolás nyerhető:

- **Portál, kirakati megjelenés:**
  - i. Építészeti tervtanács által jóváhagyott hatósági engedéllyel rendelkező homlokzati és portál tervek alapján kivitelezett, az épülethez illeszkedő mikro-architektúrájú portál, melynek kivitelezése nem a megfelelő minőségben történt, vagy nem megfelelően karbantartott; vagy
  - ii. Esztétikus, karbantartott portál, de nem az építészeti tervtanács által jóváhagyott hatósági engedéllyel rendelkező homlokzati és portál tervek alapján kivitelezett
- **Belső kialakítás minősége:** Újszerű belső berendezés és esztétikus belső megjelenés, amelynek kialakítása, minősége, anyaghasználata azonban nem BÉRBEADÓ által elfogadott belsőépítészeti terv szerint került megvalósításra.
- **Forgalmazott termékek, szolgáltatás minősége:** Márkázott és egyedi termékek, minőségi szolgáltatások minimum 50%-os arányának folyamatos fenntartásával.

#### „C” minőségi besorolás nyerhető:

- **Portál, kirakati megjelenés:** az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megjelenés esetén
- **Belső kialakítás minősége:** az „A” és „B” kategóriától eltérő egyéb megvalósítás esetén
- **Forgalmazott termékek, szolgáltatás minősége:** az „A” és „B” kategóriától eltérő kínálat esetén