

u Tófeldalmy u

üi.: Lendvary-Varga Andrea
ikt.sz.: XI/26-6/2020.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki önkormányzat

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Áht. azonosító: 745312

adószám: 15735753-2-43

statisztikai számjel: 15735753-8411-321-01

képviseletében: dr. Gottfried-Tusor Gabriella jegyző
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

Bp Essentials Korlátolt Felelősségű Társaság

székhely: 1051 Budapest, Zrínyi u. 4.

cégjegyzék száma: 01-09-189978

adószám: 24930293-2-41

bankszamlszam: 11705084-20000387-00000000

képviseletében: dr. Csókay Gergely Soma ügyvezető
mint berlo (továbbiakban: Berlo)

és

dr. Csókay Gergely Soma

születtett:

lakcím:

anyja neve:

mint készfizető kezes (továbbiakban: Készfizető Kezes)

harmadrészről

Normafa Park Fenntartó és üzemeltető Intézmény

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 20.

képviseletében: Mikó Gergely igazgató

mint üzemeltető (a továbbiakban: üzemeltető)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó vagyonkezelésében és az üzemeltető üzemeltetésében áll a Budapest XII. kerület, 010497/7 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan, mely ingatlan földszinti, hozzávetőleg 134,6 m² nagyságú része kepezi jelen bérbeadás tárgyát (a továbbiakban: Bérlemény).

Bérbeadó a Bérleményt a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki önkormányzat Képviselő-testülete Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának 240/2019. (XII.18.) Bp. Fov. XII. ker. Hegyvidéki önk. TVB. h. számú határozata alapján a Bérlemény birtokbaadasatol számított 90 nap határozott időtartamra vendéglátóipari tevekenység céljára bérbe adja, Berlo megtekintett állapotban bérbe veszi 400.000,-+Áfa/hó bérleti díj ellenében. Az étterem funkcionális mukodesenek kialakıtasa Berlo feladata és költsége.

2. A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja: a Bérlemény Berlo részére történő birtokba adásának napja. A birtokba adás napját Felek a jelen szerződés 19. pont szerinti hatályba

lépését követően, a rendkívüli körülményekre tekintettel, közös megegyezéssel határozzák meg. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik.

3. Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és azt a választását az adóhatóságnak bejelentette.
4. Felek határozott időszaki elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak naptári hónap. A szerződéskötés időpontjában hatályos Áfa tv. 58. § (1) bekezdésének értelmében a teljesítés időpontja a számla kiállításának napja.
5. Bérlő a bérleti díjat havonta előre, egy összegben, a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Irodája által kézbesített számla szerint, minden hónap 15. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben Bérlő a díjfizetési kötelezettséget a megadott határidőig nem teljesíti, Bérbeadó jelen bérleti szerződést elhelyezés biztosítása nélkül felmondhatja. Amennyiben Bérlő a megadott határidőig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a tartozás összege után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít. Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg, egyben megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:25.§-ban meghatározottakon kívül az elévülési időt a jogosultnak a szerződésből eredő követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása is megszakítja.
6. Bérbeadó kikötései:
 - a) A Bérlő köteles gondoskodni:
 - a Bérlemény burkolatainak; a Bérleményhez tartozó ülethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, ha szükséges, a homlokzat-karbantartáshoz kapcsolódó hatósági engedélyek beszerzéséről;
 - a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez szükséges felújításról, korszerűsítésről, a Bérleményben lévő berendezési tárgyak pótlásáról, illetőleg cseréjéről, ha szükséges;
 - az ingatlan olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - a Bérlemény, továbbá az ingatlan azon közös használatra szolgáló helyiségeinek és területeinek tisztításáról és megvilágításáról, melyeket Bérlő és vendégei a Bérlemény megközelítéséhez szükséges mértékben használnak, illetve a Bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
 - b) A reklámtábla elhelyezésével, illetve a Bérlemény homlokzatának megváltoztatásával járó munkálatokat megelőzően Bérlőnek településképi bejelentési eljárást kell kezdeményeznie a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Polgármesteri Hivatal Városrendezési és Főépítészeti Irodán.
 - c) A bérleti szerződés építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít.
 - d) Bérlő a Bérleményben csak az 1. pontban megjelölt tevékenységet folytathatja.
 - e) A Bérlemény albérletbe adása kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel történhet.
 - f) Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetés- és szerződésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Bérlő köteles lehetővé tenni és tűrni.




- g) A Bérlemény átalakításához, korszerűsítéséhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Bérló kötelezettsége.
- h) Ha a Bérleményben, illetve az ingatlanban, ingatlan központi berendezéseiben Bérló magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
- i) Bérló a Bérbeadóval vagy az ingatlanban tartózkodó személyekkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást nem tanúsíthat.
- j) Bérló az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Bérbeadót tájékoztatni.
- k) Amennyiben ezekre a szolgáltatásokra Bérló igényt tart, Bérló saját nevében és költségén köteles gondoskodni a Bérlemény takarításáról. Felek megállapodnak, hogy Bérló az általa folytatni kívánt tevékenységre köteles felelősségbiztosítást kötni. Bérló köteles Bérbeadó részére a biztosítási kötvény másolati példányát átadni.
- l) Bérlónek a Bérlemény használata során felmerülő problémákat, az ingatlan közös szerkezeteinek és berendezéseinek meghibásodását, a Bérleményen belüli épületgépészeti vezetékek meghibásodását, illetve a felmerülő esetleges korszerűsítési, átalakítási igényét a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Irodája felé kell jeleznie írásban, telefonon, vagy féléfogadási időben személyesen. (Féléfogadás: hétfőn 13-17³⁰, szerdán 8-16, pénteken 8-12 óráig).
- m) Bérló köteles a hét hat napján nyitva tartani.
7. A közüzemi szolgáltatások (gáz, víz, áram) fogyasztásának díját az Üzemeltető számlázza tovább Bérló részére, aki azt a kibocsátott számla alapján köteles megfizetni.
8. Bérbeadó a Bérlónek a Bérleményben végzett értéknövelő beruházásait kizárólag a Bérlóvel a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
9. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak az Nvtv. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatónak minősülő szervezetekkel, továbbá természetes személyekkel köthető.
10. Bérló vállalja, hogy amennyiben az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Bérló az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményeknek nem felel meg, Bérbeadó az Nvtv. 11.§ (12) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményt alkalmazza.
11. Bérló az Nvtv. 11. § (11) bekezdésének a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és a jelen szerződés tárgyát képező Bérleményt, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
12. Bérló tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a Bérlemény hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Bérló a Bérlemény esetleges albérletbe adása esetén köteles az Nvtv. 11. § (12) bekezdése figyelembe vételével az albérlóval kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérló azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél- szervezet a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

13. Bérló kijelenti, hogy tisztában van az információs önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény vonatkozó rendelkezéseivel, melyek szerint a jelen szerződés egyes adatai közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatok, és így harmadik személy számára megismerhetők, illetve közzétehetők.
14. Bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követően biztosítja a Bérlemény birtoklásának, és használatának jogát.
15. Felek Bérlónek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
16. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 1., 4., 7., 8., 9, 10. és 12. pontokban rögzített bérloői kötelezettségek megszegését tekintik bérbeadói felmondási okot megalapozó lényeges szerződésszegésnek. Bérló szerződésszegése esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról, és hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a Bérleménnyel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.
17. Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Ptk. 6:337.§ (1)-(2) bekezdése értelmében Bérbeadót a bérleti díj és a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett költségek erejéig a Bérlónek a Bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg, melyre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Bérló erre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj, illetőleg a közüzemi díjak késedelmes teljesítése esetén a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény területén található vagyontárgyakat a tartozás maradéktalan kiegyenlítéséig a Bérleményterületéről nem szállítja el.
18. Bérló jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 15 napon belül köteles a Bérleményt berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a Bérlemény kulcsainak átadásával Bérbeadó képviselőjének birtokba adni, valamint a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Irodája által nyilvántartott bérleti díj tartozását, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni, illetve a közüzemi díjak maradéktalan megfizetéséről (díjhátralék hiányáról) által kiállított ún. „nullás igazolást” a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodája részére átadni. A birtokbaadásig Bérló köteles a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetni. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik. Bérbeadó a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett fizetési kötelezettség Bérló általi teljesítéséről elismervényt állít ki.
19. Bérló kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését követően bérloői kötelezettségeit végrehajtható közjegyzői okiratban ismeri el. Bérló a közjegyzői okiratban nyilatkozik továbbá arról, hogy a 9. pontban foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül, és ezen közjegyzői okiratot Bérbeadó részére a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átadja. Készfizető Kezes a végrehajtható közokiratban nyilatkozik arról, hogy Bérló nem szerződésszerű teljesítése következtében keletkező bérleti-, használati- és különszolgáltatási díj, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett költség megfizetésére, magánszemélyként készfizető kezességet vállal azzal, hogy a készfizető kezességet a szerződés megszűnését követően keletkezett bérloői, jogcím nélküli használati kötelezettségek tekintetében is vállalja. Jelen bérleti szerződés Bérló és Készfizető Kezes közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő átadásának napján lép hatályba. A közjegyzői eljárás költségei Bérlót terhelik.
20. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen bérbeadói magatartás nem minősül Bérbeadót jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.
21. Jelen szerződés a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat

BG ch

rendeletén, valamint a Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottságának 240/2019. (XII.18.) Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB h. határozatán alapul.

22. Jelen szerződésre, és a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mindenkor hatályos magyar jog - a kollíziós jogi rendelkezések kizárásával - alkalmazandó; különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat vagyona feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 4/1994. (III.2.) Budapest Főváros XII. kerületi Önkormányzat rendelete, az Nvtv., és a Budapest főváros területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló 26/2013. (IV. 18.) Fővárosi Közgyűlés rendelete rendelkezései.
23. Bérbeadó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlő részére átad egy HET-01036130 azonosító kóddal ellátott hiteles energetikai tanúsítványt, melynek átvételét Bérlő jelen szerződés aláírásával igazolja.
24. Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest Hegyvidék, 2020. 01.16.

**Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat**
dr. Gottfried-Tusor Gabriella
jegyző
Bérbeadó



**Normafa Park Fenntartó és
Üzemeltető Intézmény**
Mikó Gergely
igazgató
Üzemeltető



Bp Essentials Kft
1051 Budapest, Zrínyi u. 4.
Bp Essentials
Korlátolt Felelősségű Társaság
dr. Csókay Gergely Soma
ügyvezető
Bérlő

dr. Csókay Gergely Soma
Készfűzető Kezes

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyeztem.

Budapest Hegyvidék, 2020. 01.16.

Vasas Erika
gazdasági vezető

