

2021.07.29. 11/2021

X-3754-5/2021 2021 JUL 29  
2021 JUL 29

2) 3 43 41000

### BÉRLETI SZERZŐDÉS

Dr. Tóth Dr.

amely létrejött egyrészről Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzata (képviseli: **Bese Ferenc polgármester** helyett a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 74. § (1) bekezdése valamint Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 10/2021.(III.25.) önkormányzati rendelete 140. §-a alapján helyettesítésre jogosult **Fuchs Gyula Pál alpolgármester**, székhelye: 1239 Budapest, Grassalkovich út 162., adószám: 15735863-2-43, statisztikai számjel: 15735863- 8411-321-01. törzskönyvi azonosító szám: 735869, pénzforgalmi számla: 11784009-15523002), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről

a **DR Gastro Zrt.** (cégjegyzékszám:01-10-141096; székhely: 1239 Budapest, Ócsai u. 4. B. ép., adószám: 28842866-2-43; képviseli **Iványi-Lészkó Zsófia** (születési neve: **Lészkó Zsófia**; születési hely és idő: 1990. 09. 08.; anyja neve. **Holdampf Livia Edit**; személyi azonosító jel: ); lakcím: 1212 Budapest, Erdélyi utca 18.) vezérigazgató) mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

- Bérbeadó és Bérlő együttesen Szerződő felek (a továbbiakban: **Felek**) – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

#### I. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, a **186686 helyrajzi számú**, természetben a Budapest XXIII. kerület, Molnár-szigeten található, „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű, mindösszesen 832 m<sup>2</sup> alapterületű **ingatlan** 1/1 tulajdoni hányadban **Bérbeadó tulajdonát** képezi.
2. **Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig megtekintett, ismert állapotban vendéglátóipari tevékenység folytatása céljára bérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlan 410 m<sup>2</sup> területét** (a továbbiakban: **Bérlemény**), mely jelen szerződés 1. számú mellékletét képező térképvázlaton sraffolással került megjelölésre. Felek rögzítik, hogy a Bérleményt magába foglaló ingatlanra vonatkozóan jelenleg telekalakítási eljárás van folyamatban a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező T-101997 számú változási vázrajz alapján, mely telekalakítás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követően a Bérleményt magába foglaló ingatlan helyrajzi száma 186685/3-ra, területe 7330 m<sup>2</sup>-re fog változni, és mely változás a Bérleményt egyebekben nem érinti (a Bérlemény a 2. sz. mellékleten szintén sraffolással került megjelölésre). 2021. július 20. napján Bérlő megbízottja jelenlétében földmérő által kitűzésre kerültek a Bérlemény 1. számú mellékleten „A”-val és „B” vel jelölt sarokpontjai, illetve lemérésre kerültek a Bérlemény „a”-val és „b” vel jelölt oldalai, mely eljárás során fényképfelvételek is készültek.

#### II. Szerződés hatálva

3. A bérleti szerződés létrejöttének napjától kezdődően **határozatlan időtartamra** jön létre.
4. A Felek tényként rögzítik, hogy mivel a Bérlemény mindenki által hozzáférhető, el nem kerített, és hogy Bérlő megbízottja azt 2021. július 20. napján megtekintette, határpontjait megismerte, felek között a Bérlemény tekintetében külön birtokba adás-birtokba vételi eljárásra nincs szükség, Bérlő a Bérlemény birtokába jelen szerződés létrejöttével lép.

**Dr Gastro Zrt**  
1239 Budapest, Ócsai u. 4/B;  
Adószám: 28842866-2-43  
e-mail: info@drbbg.hu  
Tel: +36 70 632 6769

2 eredeti példányt átvettém:  
Kovács

Handwritten signatures and initials.



### III. Bérleti díj

5. Felek tényként rögzítik, hogy a Bérlemény bérleti díja a 2021. évben – figyelemmel a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő Testület Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságának 300/2018. (VII.10) határozatára 1.100 Ft/m<sup>2</sup>/év + ÁFA, azaz **451.000 Ft/év + ÁFA (ingatlan bérbeadása a 2021. évben ÁFA-mentes)**, mely díjat a Bérelő a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15523002 számú számlájára, a Bérbeadó által részére megküldött számlán megjelölt határidőre köteles megfizetni. A díj megfizetése akként történik, hogy a Bérelő minden év március 31-ig a Bérbeadó által küldött csekken vagy átutalással fizeti meg a tárgyévi bérleti díjat, amely tényt a csekk vagy az átutalási bizonylat másolatának elküldésével a Bérbeadó felé igazolni köteles. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a jelen szerződés létrejöttének napja és 2021. december 31. közötti időszakra részarányos bérleti díjat fizet, melyet a Bérbeadó jelen szerződés létrejöttét követő 30 napon belül számláz ki Bérelő részére.
6. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a jelen szerződésben meghatározott bérleti díjat évente felülvizsgálja, melynek eredményeként a bérleti díjat Bérbeadó jogosult megemelni, amely Bérelő irányába történő közléssel, azaz a Bérelő külön elfogadó nyilatkozata nélkül is – jelen szerződés alapján – hatályos.
7. Amennyiben a Bérelő valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban. Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a Bérbeadó részére, valamint a 20. b) pontjában meghatározott esetben Bérbeadó jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

### IV. A bérlemény használata

8. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a Bérlemény közművekkel nem rendelkezik.
9. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen és jelen szerződésnek megfelelően használja, a Bérleményen végzett tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően, a tevékenységhez esetlegesen szükséges engedélyek birtokában végzi, mely engedélyek beszerzése Bérelő felelőssége és költsége. Bérelő Tudomásul veszi, hogy a Bérleményre lakó-, és tartózkodási hely nem létesíthető, építmény/épület a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem építhető ideiglenes jelleggel sem.
10. A Bérelő jogosult a saját költségén a Bérbeadó írásbeli előzetes hozzájárulásának és a szükséges engedélyeknek a beszerzését követően a Bérleményben olyan építési, ill. átalakítási munkálatokat végezni, amelyek a Bérlemény rendeltetésszerű használatát elősegítik, vagy használhatóságát növelik. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő az elvégzett átalakítás címén megtérítési igényvel nem léphet fel a Bérbeadóval szemben, sem jelen bérleti szerződés időtartama alatt, sem a szerződés megszűnését követően, az ilyen jellegű igényérvényesítés jogáról jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemond. A Bérlemény fenntartásához szükséges esetleges közterhek viselése a Bérlőt terheli.



11. Amennyiben a fenti munkálatokat a Bérló a Bérbeadó engedélye nélkül végzi el, köteles a Bérbeadó felhívására az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott kárt megtéríteni. Amennyiben e kötelezettségének a Bérló a megjelölt határidőre nem tesz eleget, Bérbeadó az eredeti állapotot a Bérló költségére helyreállíthatja és azonnali hatályú felmondással élhet.
12. Felek rögzítik, hogy Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet a Bérlemény állapotát alapvetően befolyásoló építőipari jellegű munkálatokat akkor sem, ha az egyébként nem építési engedély köteles munkálat.
13. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményen elhelyezett dolgokat saját kárveszélyére tárolja. Kár esetén – a Bérbeadó szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartásból eredő károkat kivéve – kártérítésre nincs igénye, sem jelen bérleti szerződés időtartama alatt, sem a szerződés megszűnését követően, az ilyen jellegű igényérvényesítés jogáról jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.
14. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – a Bérló szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizheti.
15. A Bérló a Bérleményt albérletbe vagy harmadik személy használatába - Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül, vagy a hozzájárulástól eltérően - nem adhatja, és a Bérleményt egyéb módon sem terhelheti meg. Ha a Bérló a Bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül adja albérletbe, azokért a károkért is felel, amelyek e nélkül nem következtek volna be.
16. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérló a Bérleményen a hatályos jogszabályok betartásával elhelyezzen 2 db egyenként 608 cm x 245 cm nagyságú konténert (1 db tárolásra szolgáló és 1 db vendéglátóipari tevékenységre szolgáló konténer) valamint asztalokat és székeket, a Bérleményre az elektromos áramot saját költségén bevezesse és a Bérleményen a konténerek elhelyezéséhez szükséges földmunkákat elvégezze, mely tevékenységekkel kapcsolatban Bérló megtérítési igénnyel nem léphet fel a Bérbeadóval szemben, sem jelen bérleti szerződés időtartama alatt, sem a szerződés megszűnését követően, az ilyen jellegű igényérvényesítés jogáról jelen szerződés aláírásával véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.

#### **V. Szavatosság**

17. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező Bérlemény megfelel a jelen szerződésben meghatározott feltételeknek és követelményeknek, valamint azért, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban van.
18. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményre vonatkozóan harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérló jelen szerződésben és a vonatkozó jogszabályban meghatározott jogainak a gyakorlását korlátozná, megakadályozná vagy kizárná.

#### **VI. A szerződés megszűnése**

19. Jelen szerződés megszűnik:
  - a) közös megegyezéssel, a Felek által meghatározott napon;
  - b) Bérló jogi személy megszűnésével, feltéve, hogy jogutódja nincs;
  - c) azonnali hatályú felmondással;
  - d) rendes felmondással.
20. A Bérbeadó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha:



- a) ha a Bérlemény gazon, szemetes és Bérbeadó felhívására Bérő 15 napon belül a gazmentesítést és/vagy a kitakarítását nem végzi el;
  - b) a Bérő a bérleti díjat a fizetési határidő lejárta után, írásban közölt felszólítás ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg;
  - c) a Bérő a Bérleményen rendes gazdálkodás körét meghaladóan beruházást végez, illetve, ha ott a Bérbeadó hozzájárulása nélkül (attól eltérően), vagy a Bérbeadó hozzájárulásával, de az építésügyi jogszabályok megszegésével építkeznek;
  - d) Bérő a jelen szerződés 9., 11., 12., 15. pontjaiban foglaltakat megszegi;
  - e) Bérő a Bérbeadó érdekkörében eljáró bármely személlyel szemben erőszakos, tiszteletlen vagy fenyegető magatartást tanúsít;
  - f) Bérő a tulajdonos hozzájárulásához kötött tevékenységet a tulajdonos hozzájárulása nélkül végzi.
21. Bármelyik fél jogosult jelen szerződést 60 napos felmondási idővel indokolás nélkül felmondani. Felek rögzítik, hogy a felmondást a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatukkal gyakorolhatják.
22. A szerződés megszűnésekor:
- a) Bérbeadó és Bérő köteles egymással elszámolni,
  - b) Bérő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat,
  - c) Bérő köteles – a Bérbeadó eltérő döntése hiányában – az általa létesített, valamint a Bérleményen lévő valamennyi építményt, bővítményt saját költségén elbontani és elszállítani, mely kötelezettségének, ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az építményt, bővítményt Bérő költségére és kárveszélyviselése mellett elbontani, Bérő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget Bérbeadó felszólításától számított 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni. Bérbeadó jogosult az elbontott építményt, bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérő pedig nem jogosult az elbontott építmény, bővítmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
  - d) Bérő a haszonbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani. Amennyiben Bérő a birtokbaadási kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérleményt birtokba venni, Bérő ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérő az ingóságait a Bérbeadónál az elszállítással, őrzéssel kapcsolatban felmerült költségek Bérbeadó részére történő megtérítése esetén elviheti, 15 nap eltelté után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat választása szerint értékesíteni – melynek ellenértékét az elszállítással és az őrzéssel kapcsolatban felmerült költségeinek levonása után a Bérő részére 30 napon belül megfizeti –, vagy szociálisan rászoruló részére elajándékozni, vagy Bérő költségén hulladéklerakóban elhelyezni. Bérő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről – jogcímtől függetlenül - a Bérő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Amennyiben Bérbeadó az ingóságokat elajándékozta, vagy hulladéklerakóban elhelyezi, Bérő köteles Bérbeadó felhívásától számított 15 napon belül az Bérő, őrzéssel, hulladéklerakóban történő elhelyezéssel kapcsolatban felmerült költségeket Bérbeadó részére megfizetni.
  - e) Bérő köteles a Bérleményt olyan állapotban birtokbaadási jegyzőkönyvvel visszaadni, hogy annak rendeltetésszerű használata azonnal folytatható legyen.



23. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérbeadó a 22. c) pont értelmében úgy döntött, hogy a Bérleményen lévő építményeket nem kell elbontani, Bérlő az építményekkel kapcsolatban – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel nem élhet, arról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, beleértve a ráépítés, beépítés, hozzáépítés, túlépítés, elbirtoklás jogkövetkezményei alkalmazása körében rá-, be-, hozzá-, túlépítőt, elbirtoklót illető jogokról történt lemondást is.
24. Amennyiben a Bérlő a Bérleményt nem adja Bérbeadó birtokába, – kivéve amennyiben a birtokbaadás Bérlő egészségi körülményeiben beálló elháríthatatlan és utólag Bérbeadó felé megfelelően igazolt ok miatt nem következett be - Bérlő a birtokbaadásig használati díjat köteles fizetni Bérbeadó számára, melynek mértéke megegyezik a bérleti díjnak a szerződés megszűnése napján érvényes összegével, egyébként a használati díj mértéke a bérleti díj ötszörös összege, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával elfogad.

## **VII. Együttműködés**

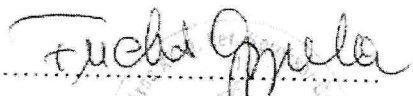
25. A Felek jelen szerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
26. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés típusát, tárgyát, a Felek nevét, a jelen szerződés értékét, időtartamát, valamint ezen adatok megváltozását a Bérbeadó hivatalos lapjában vagy honlapján közzé teheti, arról külön törvény alapján adatot szolgáltatathat. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen szerződéssel összefüggő adatok nem minősülnek üzleti titoknak, azok nem tarthatók vissza üzleti titokra hivatkozással, amennyiben azok megismerését vagy nyilvánosságra hozatalát törvény közérdekből elrendeli. Bérlő hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó az ellenőrző költségvetési szerv számára a szerződés lényeges tartalmáról tájékoztatást adjon. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen szerződés teljesülése érdekében egymás adatait kezeljék és nyilvántartsák.
27. Felek megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett nyilatkozataikat írásbeli formában közlik egymással, Bérbeadó székhelyére, illetve Bérlő székhelyére történő postai megküldéssel vagy személyes átadással. A nyilatkozat közöltnek minősül, ha azt a címzett tértivevénnyel igazoltan vagy egyéb igazolható módon átvette. A nyilatkozatot a kézbesítés megkísérlésének napját követő napon kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át - postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza - az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. Felek a székhelyükben bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek tájékoztatni a másik Felet.
28. Felek megegyeznek, hogy jelen szerződés módosítása – csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki.

### VIII. Vegyes rendelkezések

29. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
30. Felek rögzítik, hogy Bérlő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy jelen megállapodás megkötésére jogosult magyar jogi személy, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. pont b) pontjában foglaltak alapján átlátható szervezetnek minősül, amellyel jelen szerződés Magyarország Alaptörvénye 39. cikkének (1) bekezdése alapján megköthető. Bérlő kötelezettséget vállal, hogy a jelen szerződés teljes időtartama alatt tulajdonosi szerkezetét Bérbeadó számára megismerhetővé teszi és a Nemzeti vagyontv. szerinti átláthatóságát érintő ügyletekről Bérbeadót haladéktalanul értesíti. Bérbeadó kijelenti, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény értelmében Magyarország helyi önkormányzata, magyar jogi személy. Felek kijelentik, hogy ügyletkötési képességük a jelen szerződés aláírásakor nem korlátozott vagy kizárt, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen szerződés aláírására a jelen szerződésben Felek képviselőiként, s jogosultak önállóan a Felek nevében kötelezettséget vállalni és jelen szerződést aláírni.
31. Alulírott Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést elolvasták, azt megértették, annak tartalma tekintetében tévedésben nincsenek és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyóan aláírják. Jelen szerződés Felek általi aláírás napján jön létre azzal, hogy amennyiben Felek nem ugyanabban az időpontban írják alá a szerződést, úgy a megállapodás létrejöttének a napja az a nap, amikor a szerződést a legutóbb aláíró Fél aláírja.

2021 JÚL 28.

Budapest,.....



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzata  
Bérbeadó

képv.: Bese Ferenc polgármester  
helyett: Fuchs Gyula Pál alpolgármester

Bérbeadó részéről:

Szakmailag és jogilag ellenőrizte:.....

dr. Török-Gábeli Katalin, oszt. vez.-h.

Pénzügyileg ellenjegyezte:.....

Polonkai Zoltánné oszt. vez.

2021 JÚL 29.

Budapest,.....

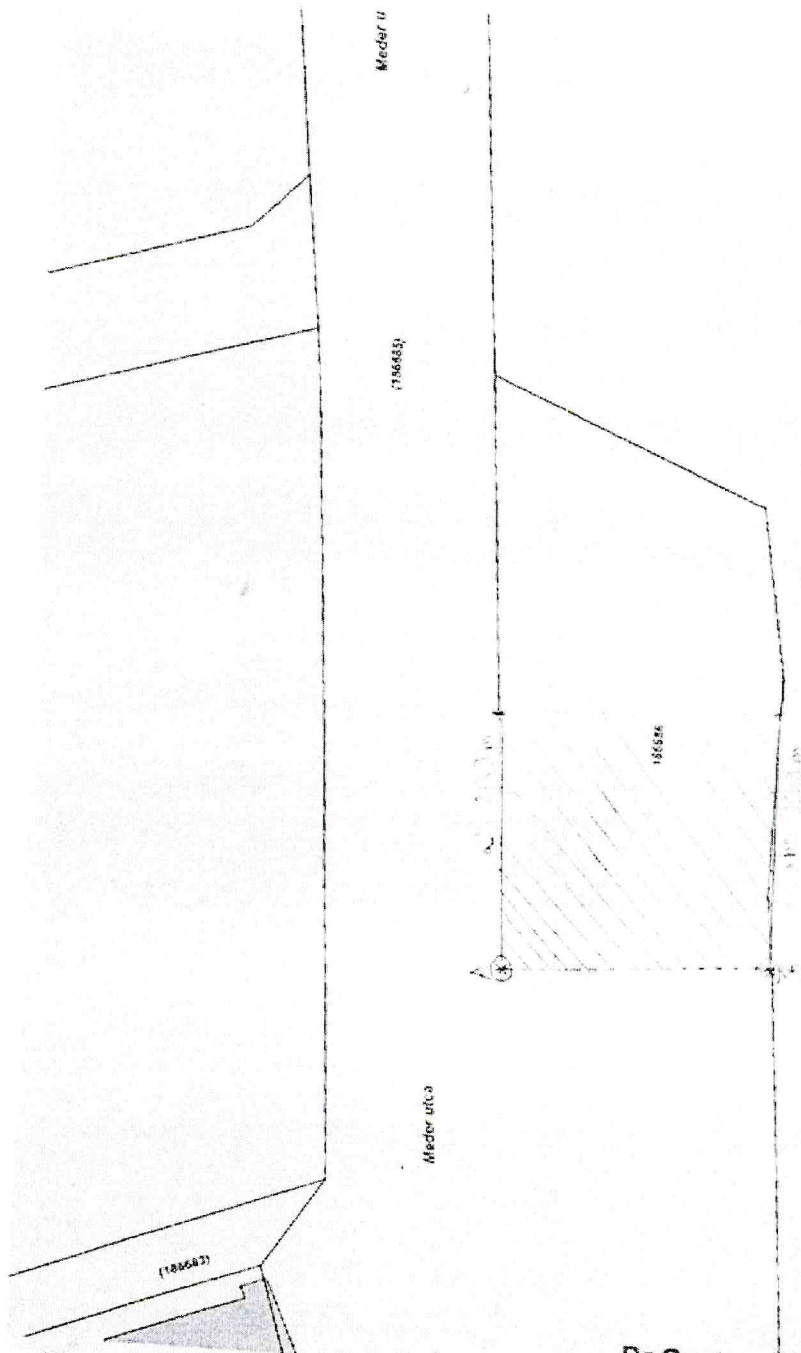
**Dr Gastro Zrt**  
1239 Budapest, Ócsai u. 4/B;  
Adószám: 28842866-2-43  
e-mail: info@drbq.hu  
Tel: +36 70 632 6769

**DR Gastro Zrt.**  
Bérlő

képviseli: Iványi-Lészko Zsófia vezérigazgató



1. számú melléklet



2021 JÚL 28.

Budapest.....

*Fuchs Gyula*

Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzata  
Bérbeadó

képv.: Besz Ferenc polgármester  
helyett: Fuchs Gyula Pál alpolgármester

**Dr Gastro Zrt**  
1236 Budapest, Ócsai u. 4/B;  
Adószám: 28842866-2-43  
e-mail: info@drbbg.hu  
Tel: +36 70 632 6769

.....  
**DR Gastro Zrt.**  
Bérlő  
képviseli: Iványi-Lécskó Zsófia vezérigazgató

