

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószáma: 15730961-2-13) mint bérbeadó képviselőjében: **Rogán László polgármester**, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrésztől **Baker King Kft.** (cím: 2011 Budakalász, Patak sor 9.; Cg. 13-09163993 adószám: 24338378-2-13) mint bérlő képviselőjében: **Németh Krisztina ügyvezető**, a továbbiakban: **Bérlő**,

együttesen Felek között, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1. A szerződés tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő az általa korábban megtekintett állapotban pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező budakalászi 1732 helyrajzi számú, természetben a **2011 Budakalász, Budai út 26. sz. alatti – magas földszinti** (volt kínai üzletet) vendéglátó-ipari tevékenység folytatásának céljából. A helyiség összes alapterülete kb. 180 m².
- 1.2. Jelen szerződést Felek 2016. július 1-től 2021. június 30-ig terjedő időtartamra kötik, a lejáratot követően a feltételeket – különösképpen a bérleti díj összegét – újratárgyalják. Bérbeadó megegyezés esetén a Bérlőnek további 5 évre biztosítja a bérleti lehetőséget.
- 1.3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a Bérbeadótól más helyiség felajánlását (cserehelyiség biztosítását) nem igényelheti.
- 1.4. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles 3 napon belül a helyiségeket kiürítve, a jelen átvételnek megfelelő állapotban közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.
- 1.5. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a bérleményben elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.
- 1.6. A bérlemény használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

2.1. Szerződő Felek

2016.10.01-2018.09.30. között 40.000 Ft + áfa,

2018.10.01-2019.09.30. között 130.000 Ft + áfa

2019.10.01-2020.09.30. között 190.000 Ft + áfa

2020.10.01-2021.09.30. között 250.000 Ft + áfa havi bérleti díjban állapodnak meg, amely magában foglalja az 1.1. pontban megjelölt helyiség, továbbá a Táncsics M. utcából megközelíthető parkoló – Sóbarlanggal közös - kizárólagos használatának jogát. Az Önkormányzat a parkolót legkésőbb 2016.10.31-ig felújítja. Bérlő a bérleti díjon felül köteles megfizetni a helyiségekkel kapcsolatos valamennyi közüzemi fogyasztás ellenértékét, melyet a Bérlő a saját nevére átíratott mérőórák alapján közvetlenül a Szolgáltatóknak fizet meg.

A Bérleti díj fizetése az ingatlan Bérló általi felújítása után, 2016.10.01-től kezdődik. A Bérló a helyiséget a szerződés aláírását követően birtokba veheti, ott a szükséges felújítási munkákat végezheti, a mérő órákat átíráthatja saját nevére és új mérőhelyeket alakíthat ki.

- 2.2. Bérló a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú egyszámlájára átutalni.
- 2.3. A Bérló vállalja, hogy a saját hibájából történő, 30 napos türelmi időt meghaladó késedelmes fizetés esetén, a Ptk. szerinti mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.

3. Szerződő Felek jogai és kötelességei:

3.1. Bérbeadó jogai:

- képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérló jelenlétében ellenőrizni.
- a bérleményhez kulcsot tárolni, amelyet baleset és kár elhárítás esetén használhat.

3.2. Bérló jogai:

- a bérleményben – költségáthárítás mentes – átalakítást végezni Bérbeadó előzetes hozzájárulásával.

3.3. Bérló kötelezettségei:

A Bérló vállalja, hogy a bérleményt teljes körűen felújítja, amely a nyílászárók cseréjét, az épület külső homlokzatának festését, a tető jelenleg beázást okozó részeinek javítását is magában foglalja. Továbbá:

- a bérleményben a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
- a felújított bérleményben minden, a bérleménnyel összefüggő javítás, karbantartás, felújítás elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése bérbeszámítási igény támasztása nélkül,
- jelen szerződésben biztosított jogait az ingatlanon lévő többi bérló, s a szomszédos ingatlanokban lakók jogait nem sértve tartozik gyakorolni,

A Bérló az alábbi jelentősebb felújításokat és beruházásokat hajtja végre legkésőbb 2016.12.31-ig:

- Külső és belső nyílászárók cseréje.
- Tető beázó részeinek javítása.
- A belső közmű-vezeték rendszer felülvizsgálata, szükség esetén cseréje.
- A kötelező jogszabályi előírások alapján vizes blokkok kialakítása.

Az épület külső homlokzatát érintő minden átalakításhoz Budakalász Város Főépítésének írásbeli engedélyére van szükség.

A fenti felújítások és beruházások költségének 50%-os kompenzálására a Bérbeadó a 2.1-ben leírt sávosan emelkedő, a piaci árat a bérleti szerződés utolsó évében elérő bérleti díjat alkalmazza.

Bérlő az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenysége minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik.

4. A szerződés megszűnése:

- 4.1. Felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérlő részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett.

5. Vegyes rendelkezések:

- 5.1. Kaució fizetésére nem kerül sor, tekintettel a bérlőt terhelő jelentős felújítási költségekre.
- 5.2. Bérbeadót elmaradt bérleti díj, valamint hátralékos közüzemi díjkövetelése – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérlő a bérlemény területén lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingók elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.
- 5.3. A bérlemény kizárólagos használatára Bérlő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy a helyiségeket másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérlő használatát korlátozná vagy akadályozná.
- 5.4. Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges az épület, illetve a bérlemény külső részén történő táblák, feliratok elhelyezéséhez.
- 5.5. Bérlő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.6. A Felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a Felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

6. Elérhetőségek:

Felek nyilatkoznak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos napi kérdésekben az alábbi személyek jogosultak nyilatkozni:

Bérbeadó
nevében:

Pál József gazdasági- és adó iroda vezető

telefonszám: 70/455-6937
e-mail cím: pal.jozsef@budakalasz.hu
Bérlő nevében: Petrusz Károly megbízott képviselő
telefonszám: 20/344-4259
e-mail cím: petrusz.karesz@gmail.com

7. Záró rendelkezések:

- 7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá a lakások és helyiségek bérletére és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló 26/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelet vonatkozó előírásai az irányadók.
- 7.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A Felek jelen szerződést elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Budakalász, 2016. június 30.



[Handwritten signature]
Budakalász Város Önkormányzata
Rogán László polgármester
Bérbeadó

[Handwritten signature]
Baker King Kft.
Németh Krisztina ügyvezető
Bérlő

[Handwritten signature]

Készült: 3 pld-ban
Kapják: 1 pld. Bérlő
1 pld. Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály
1 pld. Irattár

A 2016. június 30-án aláírt, 1949/2016. számú
HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS
1. sz. MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13, képviseli: **Rogán László polgármester**), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről **Baker King Kft.** (székhely: 2011 Budakalász, Patak sor 9.; Cg. 13-09163993; adószám: 24338378-2-13, képviseli: **Németh Krisztina ügyvezető**), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő), együttesen Felek között, az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

Előzmények:

Felek 2016. június 30-án helyiségbérleti szerződést írtak alá (száma: 1949/2016.) a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Szentendrei Földhivatal ingatlan nyilvántartásában Budakalász 1732 hrsz. alatt felvett, természetben a 2011 Budakalász, Budai út 26. alatti ingatlanon található magas földszinti helyiség vonatkozásában. Bérlő a helyiségben vendéglátóipari tevékenységet folytat.

Felek a helyiségbérleti szerződést egyező akarattal az alábbiak szerint módosítják:

I. A helyiségbérleti szerződés 3.3 pontja az alábbiak szerint módosul:

A 3.3. pont utolsó előtti bekezdésének – „A fenti felújítások és beruházások költségének 50%-os kompenzálására a Bérbeadó a 2.1-ben leírt sávosan emelkedő, a piaci árat a bérleti szerződés utolsó évében elérő bérleti díjat alkalmazza” szövegű – mondata törlésre kerül és helyette a következő mondat kerül rögzítésre:

Bérlő az általa elvégezett felújítási és karbantartási munkák költségeinek kompenzálására – a 2.1-ben leírt sávosan emelkedő bérleti díj alkalmazásán túlmenően – nem jogosult.

II. A szerződésmódosítás a Felek közötti 2016. június 30-án aláírt, 1949/2016. számú helyiségbérleti szerződés egyéb pontjait nem érinti, annak elválaszthatatlan részét képezi.

Jelen szerződésmódosítás az aláírás napján lép hatályba.

Felek jelen szerződésmódosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budakalász, 2018. március 13.



Budakalász Város Önkormányzata
Rogán László polgármester
Bérbeadó

Baker King Kft.
Németh Krisztina ügyvezető
Bérlő

Készült: 3 pld-ban

Kapják: 1 pld. Bérlő

1 pld. Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály

1 pld. Irattár

Handwritten signature

Handwritten signature

A 2016. július 01-től hatályos, 1949/2016. számú
BÉRLETI SZERZŐDÉS
MÓDOSÍTÁSA

amely létrejött

egyrésztől **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében **Rogán László polgármester**, a továbbiakban **Bérbeadó,**

másrésztől **Baker King Kft.** (cím: 2011 Budakalász, Patak sor9.; Cg. 13-09163993 adószám: 24338378-2-13) mint bérlő képviselőjében **Németh Krisztina ügyvezető**, a továbbiakban **Bérlő,**

együttesen Felek között, az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

Felek a közöttük létrejött, 2016. július 01. napjától hatályos, 1949/2016. számú bérleti szerződést egyező akarattal módosítják.

A bérleti szerződés módosítás a budakalászi 1732 helyrajzi számú, természetben a 2011 Budakalász, Budai út 26. sz. alatti ingatlanon található 2 db egymás melletti helyiség vonatkozásában jön létre, melyeket a Bérlő pékség üzemeltetése és kereskedelmi tevékenység folytatása céljából bérel.

I. Felek a bérleti szerződés 1.1 pontját az alábbiak szerint módosítják:

Bérlő az által bérelt 1732 helyrajzi szám alatti- magas földszinti (volt kínai üzlet) helyiséget albérletbe tovább adhatja CBA üzlet működtetése céljából. A működéshez szükséges engedélyek Budakalász Város Jegyzőjénél történő beszerzése a bérlő feladata.

II. Felek a bérleti szerződés 2.1 pontját az alábbiak szerint módosítják:

Szerződő Felek

2019. május 01-jétől 250.000,- Ft + áfa

2020. október 1-jétől 300.000.-Ft+áfa/hó bérleti díjban állapodnak meg.

Bérlő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett **12001008-00173183-00100006** számú egyszámlájára megfizetni.

III.

Bérlő jelen szerződésmódosítás aláírásától számított 15 napon belül Budakalász Város Önkormányzata felé fennálló tartozását kiegyenlíti.

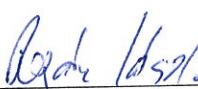
IV. A szerződés módosítás a Felek közötti 2016. július 01. napjától hatályos, 1949/2016. számú bérleti szerződés egyéb pontjait nem érinti.

Jelen bérleti szerződés módosítás a 2019. május 01. napjától hatályos, 1949/2016. számú bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítás valamennyi rendelkezését 2019. május 1. napjától alkalmazzák.

Felek jelen szerződés módosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budakalász, 2019. május 3.


Budakalász Város Önkormányzata
Rogán László polgármester
Bérbeadó




Baker King Kft.
Németh Krisztina ügyvezető
Bérlő





Készült: 3 példányban

Kapják: Bérlő

Budakalászi Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály

Irattár



