



Dr. Ligeti Erika
közjegyző

1122 Budapest
Magyar Jakobinusok tere 4/b. 1. em. 5.
Tel.: 355-6774, 212-9146 Tel./Fax: 202-1259
E-mail: iroda@ligetierika.hu

11036/Ü/2162/2016/2..... ügyszám

HITELES KIADMÁNY



Közjegyzői okirat

Alulírott, doktor Kis Dorottya Etelka, mint doktor Ligeti Erika budapesti közjegyző helyettese előzetes felkérés alapján alulírott napon megjelentem a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Polgármesteri Hivatala hivatalos helyiségében (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1.), ahol jelen voltak, mint ügyfelek: -----

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (Budapest, I. kerület Kapisztrán tér 1.), mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** – képviselőjében a közjegyzőhelyettes által személyesen ismert, önálló képviselői jogosultsággal rendelkező **doktor Nagy Gábor Tamás** polgármester (születési neve: Nagy Gábor Tamás, született: Budapest, 1960. október 08., anyja neve: Kurcz Edit), képviselői jogosultságáról a közjegyzőhelyettesnek hivatalos tudomása van, és -----

a **V1 Gasztronómia Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: Cg.01-09-879263, székhely: 1014 Budapest, Országház utca 31., statisztikai számjel: 13906418-5610-113-01, adószám: 13906418-2-41), mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** – képviselőjében önálló képviselői jogosultsággal **Zsidai Zoltán Roy** ügyvezető (vezető tisztségviselő) (születési név: Zsidai Zoltán Roy, született: Rochester (Amerikai Egyesült Államok), 1976. augusztus 30., anyja neve: Kővári Iлона) 1014 Budapest, Nándor utca 9. A épület 1. emelet 1. szám alatti lakos, aki személyazonosságát a 895300LA számú személyazonosító igazolványával, lakcímét a 143136 ZL számú lakcímet igazoló hatósági igazolványával, önálló képviselői jogosultságát a közjegyzőhelyettes által 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14. (tizennegyedik) napján az Igazságügyi Minisztérium Céginformációs és az Elektronikus Cégeljárásban Közreműködő Szolgáltatástól online lekért cégkivonattal igazolta. -----

Alulírott közjegyzőhelyettes előzetesen tájékoztattam az ügyfelek képviselőit a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 122. § (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről. -----

A közjegyzőhelyettes meggyőződött az ügyfelek ügyleti képességéről, jogosultságáról, szerződési akaratáról, valódi szándékáról, továbbá tájékoztatta az ügyfeleket a jogügylet lényegéről (az ingatlan bérletéről) és jogi következményeiről, valamint arról, hogy a **közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza** -----

- a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,-----
- a jogosult és a kötelezett nevét, -----
- a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,-----
- a teljesítés módját és határidejét, -----
- ha a kötelezettség feltétel vagy időpont bekövetkezésétől függ, a végrehajthatósághoz az is szükséges, hogy a feltétel vagy időpont bekövetkezését közokirat tanúsítsa. Közjegyzőhelyettes tájékoztatta az ügyfelek képviselőit továbbá arról, hogy a közjegyzői okirat alapján akkor van helye végrehajtásnak, ha a közjegyzői okiratba foglalt követelés bírósági végrehajtási útra tartozik, és ha a követelés teljesítési határideje letelt. -----

Az ügyfelek képviselői kijelentették, hogy mind a Bérbeadó, mind pedig a Bérlo alulírott napon is létező jogi személy, alulírott napon is jogosultak a jogi személyek nevében és képviselőikben önállóan jognyilatkozatokat tenni és kötelezettségeket vállalni.-----

Ezt követően az ügyfelek képviselői felkértek, hogy foglaljam közjegyzői okiratba az alábbi Bérleti szerződést:-----

----- BÉRLETI SZERZŐDÉS -----

amely létrejött egyrészről-----

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat (1014 Budapest, I. Kapisztrán tér 1., statisztikai számjel: 15735643-8411-321-01, adószám: 15735643-2-41, képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester), mint bérbeadó - továbbiakban **Bérbeadó** -,-----

másrészről-----

V1 Gasztronómia Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1014 Budapest, Országház utca 31., cégjegyzék száma: Cg.01-09-879263, adószáma: 13906418-2-41, képviseli: Zsidai Zoltán Roy ügyvezető), mint bérlő - továbbiakban **Bérlo** - között az alábbi feltételekkel:-----

1.) A Szerződő felek megállapodnak, hogy - a Bérbeadó általi kiírt nyilvános pályázat eredményeként - Bérbeadó 5, azaz öt éves határozott időre bérbe adja Bérlo részére a Budapest I. kerület Kapisztrán téren (helyrajzi száma: 6638) elhelyezkedő 91 m², azaz kilencvenegy négyzetméter alapterületű, terepszint alatti nyilvános illemhelyet, valamint a felette lévő (mészkölapokkal burkolt) 150 m², azaz százötven négyzetméter alapterületű kitelepülésre alkalmas területet. Felek megállapodnak, hogy a Kapisztrán téri illemhely feletti területet Bérlo szezonálisan, minden évben április 15. (tizenötödik) napjától október 15. (tizenötödik) napjáig maximum 8⁰⁰ (nyolc) órától 22⁰⁰ (huszonkettő) óráig terjedő nyitva-tartással, vendéglátóipari tevékenység (vendéglátó terasz) profillal üzemeltetheti, míg a Kapisztrán téri felszín alatti illemhelyet minden évben április 15. (tizenötödik) napjától október 15. (tizenötödik) napjáig 8⁰⁰ (nyolc) órától 22⁰⁰ (huszonkettő) óráig terjedő nyitva-tartással, október 16. (tizenhatodik) napjától április 14. (tizennegyedik) napjáig (szezonon kívül) 8⁰⁰ (nyolc) órától 20⁰⁰ (húsz) óráig terjedő nyitva-tartással nyilvános illemhely profillal köteles üzemeltetni. Bérlo a bérbe adott területen a jelen szerződésben rögzítettől eltérő tevékenységet nem folytathat.-----

2.) Bérlo köteles a pályázatában vállaltaknak megfelelően, saját költségén, megtérítési igény nélkül, a műemléki környezetbe illően fenntartani és szükség esetén felújítani a bérbe adott ingatlanokat, és a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt rendeltetésszerűen használni és karbantartani. Bérlo saját költségén, vállalja

az illemhely feletti vendéglátó terasz kialakítását. A vendéglátó terasz kialakítására berendezésére vonatkozóan a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzatnál lefolytatott Településképi Véleményezési eljárás során az Önkormányzat által elfogadott tervek az irányadók. -----

A létesítményeknek a meglévő terephez, illetve műtárgyakhoz alkalmazkodnia kell oly módon, hogy a látvány lehető legkevesbé befolyásolja a már megszokott világörökségi városképet, a Kapisztrán tér környezetét. -----

3.) Szerződő felek az 1. pontban körülírt ingatlan bérleti díját havi 150.000.- Ft + ÁFA, azaz egyszázötvenezer forint plusz általános forgalmi adó, összegben állapítják meg, melyet Bérlő szezonálisan 6, azaz hat hónapon keresztül (minden év április 15. (tizenötödik) napjától október 15. (tizenötödik) napjáig) teljesít Bérbeadó felé. Bérlő a bérleti díjat előre (április és október törthónapokban $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ (egy ketted- egy ketted) havi összeg) köteles teljesíteni tárgy hó 5. (ötödik) napjáig, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010154-00379543-00100000 számú megjelölt számlájára. A bérleti díj azon a napon tekinthető teljesítettnek, amelyik napon az a Bérbeadó számláján jóváírásra kerül. Késedelmes fizetés esetén a Bérlőt a mindenkori jegybanki alapkamat 7 %-kal, azaz hét százalékkal növelt összegű késedelmi kamat terheli. Háromhavi bérleti díjat meghaladó tartozás esetén Bérbeadó jogosult a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondására, az 1. pontban körülírt bérlemények haladéktalan kiürítése mellett. Felek megállapodnak, hogy a fizetendő bérleti díj 2015. (kettőezer-tizenötödik) év január hónap 01. (első) napját követően, minden évben a tárgyévet megelőző évre irányadó, a KSH (Központi Statisztikai Hivatal) által közzétett fogyasztói árindex mértékével automatikusan emelkedik. -----

4.) Felek megállapodnak, hogy a Bérlő kötelezettségeinek biztosítására 571.500,-Ft, azaz ötszázhetvenegyezer-ötszáz forint összegű óvadékot fizet. Felek megállapodnak, hogy a Bérlő által pályázati óvadék (bánatpénz) címén befizetett 450.000,-Ft-ot, azaz négyszázötvenezer forintot a fizetendő óvadéki összegbe beszámítják, ezért a Bérlő a jelen szerződés hatálybalépésétől számított 8, azaz nyolc napon belül 121.500,-Ft-ot, azaz egyszázhuszonegyezer-ötszáz forintot köteles megfizetni a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010154-00379598-00100000 számú letéti bankszámlájára. Az óvadékból Bérbeadó közvetlen kielégítést kereshet, amennyiben a Bérlő írásbeli felszólítás ellenére sem teljesíti a jelen bérleti szerződésben meghatározott kötelezettségeit. Amennyiben Bérbeadó az óvadékot vagy annak egy részét a bérleti jogviszony időtartama alatt felhasználja, a Bérlő köteles az óvadékot az eredeti összegre, az erre való írásbeli felszólítást követő 8, azaz nyolc napon belül kiegészíteni. -----

5.) Szerződő felek megállapodnak, hogy a fenntartással és működtetéssel összefüggő valamennyi díj és költség a Bérlőt terheli. -----

Bérlő tudomással bír arról, hogy az illemhely korlátozott teljesítményű elektromos bekötéssel rendelkezik. A teraszt és az illemhelyet biztonságosan ellátó, megfelelő teljesítményű új elektromos bekötés a méretlen vezeték illemhelyben található biztosítékszekrényig történő telepítése valósult meg. A bérlőnek saját költségén kell, az új bekötést üzembe helyeznie, villamos árammérő felszereltetni a szükséges közmű hozzájárulások befizetésével, továbbá a régi bekötést megszüntetni. -----

A többi közmű esetében (víz, és csatorna) esetleges bővítés a közművekkel egyeztetett módon, a Bérlő saját költségén történhet. -----

A pavilon esetében a közmű-rácsatlakozások – víz, csatorna, villany – biztosítottak, a közműkapacitás biztosítását a pályázónak kell egyeztetni a közművállalatokkal. -- Bérlő saját költségén gondoskodik a biztonságos üzemeltetés feltételeinek megteremtéséről, a közművek biztosításáról a közműkapacitással kapcsolatos

információk beszerzéséről, a szolgáltató társaságokkal a szerződések megkötéséről, továbbá a szükséges vagyon- és felelősség-biztosítási szerződések megkötéséről. ----

6.) Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanok birtokba adása a jelen szerződés hatályba lépésétől számított 5, azaz öt napon belül történik átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Bérlő a birtokba adástól számított 15, azaz tizenöt napon belül köteles eljárni a bérbevett ingatlanokat ellátó közüzemi mérőórák saját nevére történő átírása iránt és ennek megtörténtét igazolni Bérbeadónak. Bérbeadó kötelezettséget vállal a közműátírásokhoz szükséges meghatalmazások Bérlő részére történő kiadására. ----

7.) Bérlő köteles a tevékenységét fokozott gondossággal, a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásoknak megfelelően végezni, a világörökségi környezethez méltó módon, a vonatkozó jogszabályban meghatározott 55, azaz ötvenöt decibel zajhatárérték betartásával végezni. Bérbeadó jogosult a zajhatárérték betartását ellenőrizni. Bérlő tudomással bír arról, hogy este 22, azaz huszonkettő óra után a vendéglátó egységek közterületen lévő kitelepülésein tilos a zeneszolgáltatás, melynek megszegése esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet alapján bírságható. ----

8.) Bérlő a bérbevett ingatlanokban bármilyen műszaki átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával, illetve amennyiben a munka építési engedély alapján végezhető, az építésügyi hatóság engedélye birtokában végezhet. Bérlő nem jogosult a bérbevett ingatlanokat vagy annak egyes részeit albérletbe adni, illetve használatát harmadik személy részére átadni. ----

9.) Bérbeadó jogosult a szerződésben rögzített feltételek betartását ellenőrizni és a bérleti szerződét egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérlő a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek, írásbeli felszólítás ellenére nem tesz eleget. ----

10.) Bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérelt területeket, a saját tulajdonában lévő ingóságaitól kiürített, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó képviselője részére visszaadni. Bérlő a jelen szerződés aláírásával felhatalmazza a Bérbeadót, hogy amennyiben a bérelt területet nem adja át Bérbeadó részére, azt a Bérbeadó jogosult egyoldalúan birtokba venni. Erre az esetre Bérlő a jelen szerződés aláírásával lemond a Bérbeadóval szemben őt megillető birtokvédelemről. Bérbeadó a bérelt terület visszaadását követő 15, azaz tizenöt napon belül elszámol a fel nem használt óvadékkal, amely után kamat nem jár Bérlő részére. ----

11.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Magdolna tornyot, vagy a Templomkertet érintő, illetve a Kapisztrán téren tartott rendezvény esetén az illemhely használatát, a rendezvényhez igazodó nyitva tartással biztosítja a rendezvény vendégei részére. ----

12.) Jelen szerződést a Felek 2014. (kettőezer-tizennegyedik) év június hónap 16. (tizenhatodik) napjára visszamenő hatállyal kötik meg, azzal, hogy a jelen szerződés aláírása napjáig a Felek a Bérlő által fizetett díjat használati díjnak tekintik. ----

13.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak. ----

A szerződést felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, képviselőik útján 6, azaz hat eredeti példányban, jóváhagyólag írták alá.-----

Erről az okiratról hiteles kiadmány az ügyfelek részére korlátlan számban adható ki, összesen **6 (hat)** hiteles kiadmányt az ügyfelek részére kiadtam.-----

Alulírott közjegyzőhelyettes ezt az okiratot elkészítettem, az ügyfelek képviselői előtt felolvastam, elolvasásra rendelkezésükre bocsátottam – melyet aláírásukkal elismernek –, tartalmára és jogi következményeire nézve megmagyaráztam, akik azt akaratukkal mindenben egyezőnek jelentették ki, és azt előttem alulírott napon saját kezűleg aláírták. -----

Az ügyfelek kijelentették, hogy a fentiekkel azonos tartalmú közjegyzői okirat készítése iránti eljárás másik közjegyzőnél nincs folyamatban.-----

Az 1991. évi XLI. törvény 120. § (1) bekezdés d) pontja szerint rögzített időpontok:--

A felolvasás kezdő időpontja: 11. óra 25. perc -----

A felolvasás befejező időpontja: 11. óra 35. perc-----

Kelt: Budapesten, 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14. (tizennegyedik) napján.-----

Dr. Nagy Gábor Tamás s.k.
polgármester
a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat,
mint Bérbeadó képviselőjében

Zsidai Zoltán Roy s.k.
ügyvezető
a V1 Gasztronómia Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Bérelő
képviselőjében

dr. Kis Dorottya Etelka s.k.
közjegyzőhelyettes

ellenjegyezte: dr. Ligeti Erika s.k.
közjegyző

Tanúsítom, hogy jelen hiteles kiadmány a doktor Ligeti Erika budapesti közjegyző okirattárában őrzött eredeti okirattal mindenben megegyezik.-----

Kelt: Budapesten, 2016. (kettőezer-tizenhatodik) év december hónap 14. (tizennegyedik) napján.-----

dr. Kis Dorottya Etelka
közjegyzőhelyettes

