

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a **Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat** (1014 Budapest, Kapisztrán tér 1., képviseli: dr. Nagy Gábor Tamás polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről a **V 1 Gasztronómia Korlátolt Felelősségű Társaság** (1014 Budapest, Tánacsics Mihály utca 14. A. ép., Cg.01-09-879263, ügyvezető: Zsidai Péterné és Zsidai Zoltán Roy), mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**) között az alábbi feltételek szerint:

1./ A bérlet tárgya: Bp. I. Nándor (Petermann bíró) u. 9. sz. alatti, a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonát képező két épületszárnyas lakóingatlan egésze, amely áll:

- régi épületszárny vendéglátó helyiség 137m²+pinceszinten 114m² alapterülettel,
- régi épületszárny üzlethelyiség 40m² alapterülettel,
- régi épületszárny I. emelet 205m² alapterületű, 5 szobás lakás,
- régi épületszárny tetőtér 159m² alapterületű egy lakóterű lakás,
- új épületszárny irodahelyiség 30m² alapterülettel,
- új épületszárny I. emelet 150m² alapterületű galériás 4 szobás lakás,
- új épületszárny III. emelet 94m² alapterületű 3 szobás lakás,
- új épületszárny IV. emelet 94m² alapterületű, 2 szobás lakás,
- lakó és nem lakás céljára szolgáló egységekből, valamint
- lakásokhoz tartozó tárolókból,
- közös használatra szolgáló területekből, eszközökből (új épületszárnyban személyfelvonó), továbbá az
- udvaron díszkút.

2./ A bérlet időtartama határozott: a szerződés megkötésétől számított 6. hónap végét követő 5. (ötödik) év vége + 5 év

Bérbeadó vállalja, hogy az 5 éves időtartam lejártát (2018. Május 31.) megelőzően a bérleti szerződést a Bérlővel változatlan tartalommal további 5 évre megköti, tekintettel a felújítás és állagmegóvás várható összegére.

Az ingatlan birtokbaadása: 2012. november 30.

Az épületegyüttes funkciói: **lakás, iroda, vendéglátó helyiség, kereskedelmi szálláshely szolgáltatás.**

3./ FIZETENDŐ BÉRLETI DÍJ: 1.710.000.-Ft/hó+ÁFA

A bérleti díj mértéke első ízben 2014. január 1-től, ezt követően minden év január 1-től a Magyar Nemzeti Bank által közzétett a tárgyév december 31. napján irányadó jegybanki alapkamat mértékével emelhető. Ez a bérleti díj emelés a Bérbeadó egyoldalú kiközlésével jön létre és nem igényli a bérleti szerződés módosítását.

4./ Bérelti díj fizetés kezdete: az ingatlan birtokbaadását követő 7. hónap első napjától, tekintettel arra, hogy Bérlő ezen időszak alatt az ingatlan kialakítási - felújítási munkálatait végzi.

A Bérlő által korábban befizetett 6.515.100.-Ft óvadék összege a jelen bérelti szerződésben szabályozott bérelti jogviszony lejártakor a Bérlő részére visszajár. A befizetett óvadék összegéből Bérbeadó levonhatja a Bérlővel szemben jelen szerződés alapján fennálló követeléseit. Az óvadék után Bérbeadó kamatot nem fizet.

A Bérlő a bérelti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében minden hónap 15. napjáig előre, egy összegben köteles megfizetni a Bérbeadó 12010154-00379543-00100000 számú bankszámlájára.

A befizetést úgy kell teljesíteni, hogy a bérelti díj összege a tárgyhónap 15-ig napjáig a Bérbeadó számlára beérkezzen. Késedelmes teljesítés esetén Bérlőt a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyv 301/A § (2) bekezdésében meghatározott késedelmi kamat terheli.

5./ A bérelti díj 30 napot meghaladó meg nem fizetése – amennyiben azt a Bérlő a Bérbeadó felhívására sem fizeti meg a kitűzött legalább 8 napos póthatáridőben - a bérelti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

6./ A Bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó közüzemi szolgáltatásokat (mérőórákat) a jelen bérelti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül saját nevére átíratni, a szolgáltatókkal egyedi szolgáltatási szerződést kötni és a kiszámlázott díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé megfizetni az ingatlan használatának teljes időtartama alatt.

A Bérlő az ingatlan használatának teljes időtartama alatt köteles megfizetni a jelen szerződésben külön nem részletezett, az ingatlan használatával összefüggő összes egyéb költségeket, díjakat is.

Az ingatlan használatával összefüggő közüzemi díjak, rezszi és egyéb költségek meg nem fizetése a bérelti szerződés felmondását vonhatja maga után, amennyiben a Bérlő ezen fizetési kötelezettségét írásbeli felszólításra sem teljesíti és a tartozás meghaladja a 300.000,- Ft-ot.

A bérelti jogviszony időtartama alatt Bérbeadó gondoskodik a bérlemény egészének az ilyen jellegű és minőségű ingatlanra szokásos vagyongbiztosítás megkötéséről, amely kiterjed tűz és egyéb kockázatok ellen, az ingatlan teljes helyreállítási értékére. Bérlő saját döntési jogosultsága, felelőssége és költsége vagyongbiztosítás fenntartása a saját belátása szerint választott biztosító társaságnál tűz, lopás, bevételkiesés és más káresemények esetére, az ingatlanban levő minden tulajdonára, általa bevitt ingóságokra, ideértve az ingatlanban elhelyezett árukat és berendezési tárgyakat is.

7./ Felek megállapodnak, hogy Bérlő saját költségén, megtérítési igény nélkül végzi el a Bérbeadóval előzetesen egyeztetendő, az ingatlanban található lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek végleges, a Bérlő igényeinek megfelelő kialakítási munkálatait. Ezek elvégzése esetén a Bérlő a Bérbeadóval szemben sem bérbeszámítással, sem más utólagos igénnyel, pénzbeli vagy egyéb követeléssel nem léphet fel. Bérlőt terheli a bérlemény szükség szerinti felújításával, karbantartásával összefüggő munkálatok költsége is. Bérlő köteles túrni az épület karbantartást és felújítást meghaladó helyreállítási, valamint a Bérbeadót terhelő egyéb munkák elvégzését. Bérlő köteles továbbá biztosítani az ingatlanba, illetőleg annak bármely lakásába, helyiségébe való bejutást a rendeltetésszerű használat évenként legalább egyszeri ellenőrzése céljából.

8./ Az épület átalakítására és külső belső felújítására (pincéjében borozó, földszintjén kávézó, emeletén és a tetőtéren kialakított 2 db lakásra és a földszinti üzlethelyiségre), valamint az

újonnan épült épületszárny földszintjén kialakított irodahelyiségre és 3 db lakásra Budapest Főváros Kormányhivatala Kulturális Örökségvédelmi Irodája a végleges használatbavételi engedélyt 2012. szeptember 10-én V-P-019/538-16/2012 ügyiratszámú határozatában megadta, mely 2012. október 4-én emelkedett jogerőre. A használatbavételi engedély a műemlék lakóház pincéjében és földszintjén tervezett borozóra és kávézóra nem vonatkozik.

9./ A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelti szerződéstől eltérni, az ingatlan egészét, vagy annak egy részét a pályázati ajánlattól eltérő céllal hasznosítani, kizárólag a tulajdonos írásbeli hozzájárulásával lehet.

10./ Bérlő az ingatlanban elvégezni kívánt bármilyen jellegű átalakítási, karbantartási, felújítási, munkák, továbbá az egyes lakásokhoz, illetőleg nem lakás céljára szolgáló helyiségekhez tartozó berendezési tárgyak, nyílászárók tervezett cseréje esetén a munkák megkezdése előtt köteles tulajdonosi hozzájárulást kérni. A kérelmet a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Vagyoni Irodájához kell benyújtani..

Bérlő tudomásul veszi, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megkérése - építési engedélyköteles munkák megkezdése előtt - nem mentesíti az építési engedély beszerzése alól. Az építési engedély iránti kérelmet az elsőfokú építési hatósághoz kell benyújtani.

11./ Az ingatlan központi berendezéseinek (személyfelvonó, fűtési rendszer stb.) időszakos karbantartásán felüli szükség szerinti javítása a garanciális, illetőleg a külön jogszabályban meghatározott szavatossági idő lejártáig a Bérbeadóra tartozik, ennek lejárta után a bérelti szerződés teljes időtartama alatt a Bérlő kötelezettsége.

12./ A Bérlő az ingatlant – különös tekintettel a régi épületszárny teljes körűen felújított, illetőleg az újonnan felépített épületszárny műszaki állapotára - köteles megfelelően és körültekintően használni, tartózkodnia kell az ingatlan műszaki állapotának szükségtelen és indokolatlan romlását előidéző bármilyen tevékenységtől.

A bérelti szerződés időtartama alatt a Bérlő az ingatlanban általa, vagy képviselője, munkavállalója, megbízottja által okozott és tevékenységére visszavezethető bármilyen jellegű állagromlásért és kárért felelősséggel tartozik a Bérbeadó felé.

13./ A bérelti szerződés a határozott idő vagy a 2. pontban rögzített előbérelti jog gyakorlása következtében meghosszabbított szerződés lejártakor külön intézkedés nélkül megszűnik, azt a Bérlő korábbi időpontban egyoldalúan nem mondhatja fel. Amennyiben Bérlő a bérelti jogviszony lejárta előtt felhagy az ingatlan birtoklásával és azt visszaszolgáltatja Bérbeadó részére, köteles a bérelti idő lejártáig esedékes bérelti díjat Bérbeadónak teljes egészében, egy összegben megfizetni.

14./ A bérelti jogviszony megszűnésekor Bérlő az ingatlant - külön megállapodás hiányában - tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni. A bérelt megszűnése esetén Bérlő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

15./ A Bérlő az ingatlan Bérbeadó felé történő visszaadása esetén köteles a közműszolgáltatók igazolását beszerezni arról, hogy tartozása az ingatlannal összefüggésben a birtokbaadás napjáig nincs.

16./ Amennyiben a Bérlo a szerződés megszűnésekor az ingatlant ingóságaitól nem üríti ki, azt a Bérbeadó részére nem adja vissza, illetve abban harmadik személy visszamarad, jogcímnélküli használóvá válik és használati díjat köteles fizetni. A használati díj mértékére felek elfogadják a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 21/2012. (X.26.) sz. rendeletében rögzített feltételeket, amely szerint a használati díj a jogcím nélküli használat időtartamától függően változik.

17./ Ha a Bérlo a jelen szerződésben vagy a jogszabályban meghatározott kötelezettségének az előírt határidő lejártát követő 30 napon belül nem tesz eleget, különösen, ha bérelti díj fizetési kötelezettségét a fizetési határidőt követő 30 napon belül nem teljesíti, illetve az ingatlant rendeltetésétől eltérően használja – amennyiben azt a Bérlo a Bérbeadó felhívására a kitűzött legalább 8 napos póthatáridőben sem teljesíti -, a Bérbeadó a bérelti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A Bérlo továbbá tudomásul veszi, hogy 3 havi bérelti díj elmaradása esetén az Önkormányzat azonnali hatállyal birtokba veszi az ingatlant.

18./ Ha a Bérlo a szerződésben vállalt, vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét ismételten, írásbeli felhívás ellenére nem teljesíti - beleértve azt is, hogy tevékenysége során több ízben, felszólítás ellenére sem tartja be a hatósági előírásokat - a Bérbeadó a bérelti szerződést 15 napos felmondási idővel a tárgyhónapot követő hónap utolsó napjára felmondhatja.

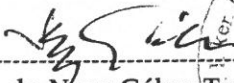
19./ A Bérlo a szerződéssel összefüggő minden lényeges adatváltozást (névváltozás, cégen belüli átalakulás, levelezési cím változása, stb.) 8 napon belül köteles a Bérbeadó felé írásban bejelenteni.


Ennek elmulasztásából eredő mindennemű kár és hátrány a Bérlot terheli.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), továbbá a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat 21/2012 (X.26) Kt. sz. rendelete az irányadó.

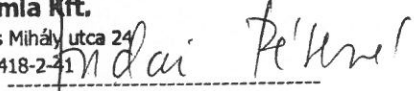
Jelen szerződésből eredő jogvita esetére a felek tudomásul veszik, hogy a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 121/A § (1) bekezdése szerint kötelesek eljárni. Amennyiben a jogvitát a felek békés úton nem tudják rendezni, a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak jogorvoslatért.

Budapest, 2012. november 23.


 dr. Nagy Gábor Tamás
 polgármester
 Budapest, I. ker. Budavári Önkormányzat
 bérbeadó



V1 Gasztronómia Kft.
 014 Budapest, Táncsics Mihály utca 24.
 Adószám. 13906418-2-41


 Zsidai Péterné
 ügyvezető
 V1 Gasztronómia Kft.

V1 Gasztronómia Kft.
 014 Budapest, Táncsics Mihály utca 24.
 Adószám. 13906418-2-41


 Zsidai Zoltán Roy
 ügyvezető
 V1 Gasztronómia Kft.
 bérlo