

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (székhely: 2000 Szentendre Városház tér 3.; adószám: 15731292-2-13; PIR törzsszám: 731290; statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszám: 11784009-15731292-00000000; képviseli: Fülöp Zsolt polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) másrészről:

név **Kedves Kávézó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezés: Kedves Kávézó Kft; székhelye: 2000 Szentendre, Hamvas Béla utca 44. 1. em. 5; adószáma: 23185737-2-13; cégjegyzékszám: Cg.13-09-145167; statisztikai számjel: 23185737-5610-113-13.; bankszámlaszám: 10700550-66377593-51100005; képviseli: Ludányi József ügyvezető önálló képviseleti jog alapján, mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. a) Pályázat: Bérbeadó Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 24/2018. (X. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet), Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet), valamint Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 240/2022. (XII.14.) Kt.sz. határozata alapján nyilvános pályázati felhívást tett közzé, a Szentendre 2335 hrsz. alatt felvett, természetben Szentendre, Fő tér 16. szám alatt található épület határozott idejű, maximum 15 évre szóló bérbevételére, mely időtartam felek megállapodása esetén a pályázat kiírásakor hatályos jogszabályok szerint 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződés-szerűen, késedelem nélkül teljesítette. A pályázat nyertese Bérlő lett, így Bérbeadó Bérlővel köti meg a jelen bérleti szerződést.

b) Bérlő pályázaton nyertes végső ajánlatának számszerűsített elemei:

Bérleti díj ajánlat 400 000 Ft + ÁFA havi bérleti díj.

Bérbeszámítás útján érvényesíteni szándékozott felújítási költség: 60 000 000 Ft + ÁFA.

Beruházási érték: nettó 60 000 000 Ft.

c) Bérlő a bérleményt az alábbi tevékenységek céljára kívánja hasznosítani:

Éttermi vendéglátás, cukrászda, szálló vendéglátás.

d) Bérlő által megvalósítandó beruházás műszaki tartalma és a megvalósítási határidő:

Minimálisan elvárt, bérlő által megvalósítandó műszaki tartalom:

- elektromos rendszer felújítása, szabványosítás, érintésvédelem,

- fűtési rendszer kiépítése

- vízhálózat és csatorna rendszer korszerűsítése, víz almérők felszerelése

- előtér, lépcsőház felújítás

- a bérleményben végzett díszítőfestő-restaurátori kutatások által feltárt díszítőfestés bemutatási kötelezettsége az örökségvédelmi hatóság előírása szerint (festőrestaurátori bemutató ablakok)

Bérlő által vállalt további műszaki tartalom: ...

megvalósítási határidő: ...

2. Szerződés tárgya: a szentendrei 2335 hrsz. alatt felvett ingatlanon álló Szentendre, Fő tér 16. szám alatti lakóház, udvar, a továbbiakban: bérlemény) bérbevétele, mely Szentendre Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van. Az ingatlan műemlék.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt megtekintett állapotban, jelenlegi közműellátottságával az 1.c) pont szerinti célra.
4. Bérlő saját költségen közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot köteles tenni, miszerint a jelen bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérleményt kiürített, tiszta, használatra

Hivatkozási szám: ...

alkalmas, az általa a megszűnés napjáig elvégzett felújítási munkálatoknak megfelelően felújított állapotban átadja, és vállalja, hogy a bérleti díjat, az óvadékot, az óvadék esetleges felhasználása esetén a kiegészítő biztosítékot, valamint a Bérletet terhelő költségeket és terheket a bérleti szerződés szerint megfizeti Bérbeadó részére. Bérlet birtokba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat egy eredeti példányának átadása Bérbeadónak. Bérlet a közjegyzői okiratban köteles vállalni, hogy a fenti nyilatkozatot kifejezetten a Bérlemény birtokbaadására, kiürítésére és az őt terhelő költségek és terhek fizetésére vonatkozó kötelezettsége elismeréseként teszi meg. Bérlet a közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozat aláírásával tudomásul veszi, és egyben túri, hogy amennyiben önként a birtokbaadási, a kiürítési és fizetési kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, úgy Bérbeadó a Bérlet kötelezettsége alapján vele szemben a Bérlemény birtokbaadására, kiürítésére, az esetleges tartozás behajtására végrehajtási eljárást kezdeményezzen. Amennyiben Bérlet a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot Bérbeadónak nem mutatja be, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlethez intézett egyoldalú nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni. Bérlet birtokba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat Bérbeadó részére történő átadása. Felek megállapodnak, hogy Bérlet a közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadását követő 3 munkanapon belül a Bérleményt, mint munkaterületet átadás-átvételi jegyzőkönyvvel dokumentáltan átveszi, mely jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény Beruházás előtti állapotát és a mérőóráinak gyári számát és állását. Bérlet ettől az időponttól fogva viseli a magatartásával, a munkák elvégzésével összefüggésben esetlegesen keletkezett valamennyi kárt, valamint az általa igénybe vett közmuhszolgáltatások díjait. Bérlet az általa igénybe vett személyek magatartásáért, mint sajátjáért felel. Amennyiben Bérlet az e pontban megjelölt határidőn belül a Bérleményt nem veszi birtokba, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlethez intézett egyoldalú nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni.

5. Bérletet a Bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvvel dokumentált birtokbaadásának napjától kezdődően illetik meg a Bérlemény használatával kapcsolatos jogok és terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos terhek.
6. Felek a Beruházás megvalósítása után, a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadásakor az átadás-átvételi jegyzőkönyvben közösen rögzítik a Bérlemény átadás-átvételi állapotát, valamint a Bérlemény mérőóráinak gyári számát és aktuális állását.
7. A Beruházás elvégzéséhez szükséges tervdokumentációk elkészíttetésére, a szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzésére saját költségén Bérlet köteles, azzal, hogy a tervdokumentációk elkészítésének a költségét azok 50 %-a erejéig, de legfeljebb 2.100.000.-Ft összegű tervezési díjat Bérlet jogosult a jelen szerződés 30. pontjában foglaltaknak megfelelően a bérleti díjba beszámítani. Felek megállapodnak, hogy a tervek felhasználási joga Bérletet és Bérbeadót egyaránt megilleti, Bérbeadó szabadon felhasználhatja a terveket, illetve a felhasználás jogát harmadik személy részére átengedheti, mely vagyoni jogok Bérbeadóra történő átruházásának ellenértékét a Felek a Bérlet által fizetendő bérleti díj megállapításánál figyelembe vették; a vagyoni jogok átruházása ellenérték fejében történik meg. Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzői jog jogosultjától az előbbiekben foglaltakra vonatkozóan a hozzájárulást beszerzi. Bérlet köteles a tervdokumentáció szerint vagy azzal műszakilag egyenértékűen végeztetni a munkálatokat. Bérlet köteles az általa végzett beruházás részletes tartalmát Bérbeadóval leegyeztetni, vele azt jóváhagyatni.
8. Bérlet tudomásul veszi, hogy mivel az ingatlan műemlék, ezért bármilyen a bérleménnyel kapcsolatos munkálathoz a Bérbeadó Főépítésének véleménye, valamint a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Örökségvédelmi Osztály, mint elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges. Bérlet köteles a szükséges tervdokumentációkat elkészíttetni, és a szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat megkérni és az ezzel járó költségeket viselni azzal, hogy a tervezési költségeket a Bérlet jogosult a 7. pontban rögzítettek szerint a bérleti díjba beszámítani.

Hivatkozási szám: ...

9. A mennyiségi felmérést - tekintettel az egyedi igényekre – Bérelő köteles saját költségére és felelősségére elvégezni.
10. A Bérelő köteles az általa elvégzett beruházás részletes műszaki tartalmát Bérbeadóval leegyeztetni és jóváhagyatni. A Bérelő beruházása a beépítéssel Bérbeadó tulajdonába kerül, vagyis a beépítéssel Bérelő nem szerez tulajdonjogot a bérleményben, a Bérbeadó azonban a beépítéssel tulajdonjogot szerez a Beruházás felett.
11. A beruházási költségből Bérelő az ajánlatában meghatározott felújítási költséget érvényesíthet bérbeszámítás útján.
12. A bérlemény felújítása kapcsán a Bérelő által benyújtott 3 db árajánlat alapján a Bérbeadó jogosult az építés kivitelezőjének kiválasztására. A bérbeszámításra a Bérelő által benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor.
13. Bérelő elkészíti a Beruházás részletes leírását, ütemezését, annak várható költségvetését (a továbbiakban: Műszaki Leírás és Tételes Költségvetés). Bérelő a Műszaki Leírást és a Tételes Költségvetést jóváhagyásra benyújtja Bérbeadó részére. A Beruházás megvalósítása csak Bérbeadó írásbeli jóváhagyása után kezdhető meg és kizárólag a Műszaki Leírásban és Tételes Költségvetésben foglaltak szerint végezhető. Ennek megvalósulását a Bérbeadó bármikor jogosult ellenőrizni.
14. Bérbeadó a Műszaki Leírást és a Tételes Költségvetés írásbeli jóváhagyásával a Beruházás körében elvégzendő munkákra a tulajdonosi hozzájárulást megadja. A tulajdonosi hozzájárulás egyéb kötelezően előírt engedélyek, és szakhatósági hozzájárulások megszerzése alól Bérelőt nem mentesíti. Bérelő a tulajdonosi hozzájárulás nélkül a Beruházás megvalósítását nem kezheti meg. Bérelő azon munkálatok vonatkozásában, amelyeket tulajdonosi hozzájárulás nélkül végzett, Bérbeadó írásbeli felszólítására köteles saját költségére és saját felelősségére az eredeti állapotot helyreállítani.
15. A Beruházás kivitelezése, valamint a Beruházással kapcsolatos hatósági engedélyek beszerzése Bérelő kötelessége. A Beruházás engedélyeztetésével kapcsolatos költségeket Bérelő viseli.
16. A Beruházás kivitelezése előtt a Bérlemény aktuális állapotáról Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérbeadó a Beruházás kivitelezését követően az általa jóváhagyott Műszaki Leírás és Tételes Költségvetés szerint az építési dokumentumok tartalmát a helyszínen ellenőrzi, amely ellenőrzésről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.
17. Bérelő az ellenőrzéssel egyidejűleg az alábbi dokumentumokat köteles Bérbeadónak bemutatni és azok másolatát átadni:
 - a. kivitelezői nyilatkozat,
 - b. bérelői nyilatkozat,
 - c. vállalkozói jóállás-vállalás,
 - d. minőségi tanúsítványok, garanciajegyek,
 - e. jegyzőkönyvek (nyomáspróba, érintésvédelem stb.),
 - f. megvalósulási tervdokumentáció.
18. Bérbeadó által kiválasztott kivitelező a számlát Bérelő nevére állítja ki, melyet Bérelő közvetített szolgáltatásként számláz tovább Bérbeadónak. Bérelő az általa kiállított számla mellé köteles csatolni Bérbeadó Önkormányzati Hivatala Vagyongazdálkodási Irodája által hitelesített kivitelezői számla másolatát. Erre tekintettel Felek rögzítik, hogy bérbeszámításra a Bérelő által benyújtott, és a Bérbeadó által a Tételes Költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor, miután a Beruházás elkészülte után a 13. pontban írt dokumentumokban rögzített műszaki tartalom kivitelezésének – megfelelő mennyiségben és minőségben történő – megvalósulását Bérbeadó a helyszínen tételesen

Hivatkozási szám: ...

ellenőrizte, átvette, és az átvételről jegyzőkönyvet vett fel. A Bérelő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatóak el, vehetők át és számíthatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki előírásoknak, a kivitelezéssel érintett szakhatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, építési engedélynek, használatbavételi engedélynek és a Bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

19. Bérelő a Beruházás kivitelezését végzők magatartásáért úgy felel, mint a sajátjáért. Bérelő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén Bérelő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban felmerülő összes költséget, a szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások költségét. Bérelő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.
20. A Beruházás kivitelezése közben Bérbeadó jogosult a Bérelővel előre egyeztetett időpontban, különösen az eltakarással járó munkálatok elvégzése előtt rendszeres ellenőrzést tartani, mely ellenőrzés során azt is jogosult vizsgálni, hogy a Beruházás a Műszaki Leírásban és Tételes Költségvetésben foglaltaknak megfelelően valósul-e meg. Bérelő köteles az eltakarás előtt Bérbeadót írásban értesíteni. Bérelő és a Bérelő által felkért vállalkozó az ellenőrzés során Bérbeadóval köteles együttműködni, az ellenőrzést tűrni. Az eltakarás előtt minden munkát ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált kivitelezési munka takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.
21. Amennyiben Bérelő Bérbeadót a Beruházással kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, úgy Bérbeadó nem köteles az alábbiakban foglalt bérbeszámítás alapját képező Beruházás költségeinek megtérítésére és Bérelő a Bérbeadó írásbeli felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani. Ebben az esetben Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.
22. Bérbeszámításra a Bérelő által benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott Tételes Költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor.
23. Bérbeadó a Bérelő által elvégzett Beruházás anyagköltségét és munkadíját (a továbbiakban együtt: költség) legfeljebb az 1.b) pont szerinti összegben hagyja jóvá, ismeri el azok a Beruházás során elvégzendő munkanemek tekintetében, amelyek elvégzése, elvégeztetése a hatályos jogszabályok alapján Bérbeadó kötelessége lenne.
24. Bérelő kijelenti, hogy jelen szerződésben foglaltakon túlmenően a Beruházással kapcsolatosan Bérbeadó felé további követelése nem áll fenn. Bérelő kijelenti, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő feltűnő értékaránytalanság esetén jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (1) bekezdésben írt megtámadási jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy az esetlegesen felmerülő értékaránytalanság esetén annak kockázatát vállalja.
25. Bérleti díj-mentesség: Az építés, felújítás volumenétől és jellegétől függően az építési munkálatok elvégzésére tekintettel Bérelő összességében legfeljebb 4 hónap bérleti díjmentességben részesül. Amennyiben Bérelő építési engedélyezéshez kötött munkálatokat végez, úgy a Bérelő általi tervezetési és engedélyeztetési munkálatok elvégzésére tekintettel Bérelő legfeljebb további 2 hónap bérleti díjmentességben részesül. Amennyiben Bérelő bizonyítja, hogy a tervezetetés, engedélyeztetés, vagy kivitelezés az ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény miatt jelentősen elhúzódott és nem volt Bérelőtől elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy elhárítsa, úgy Bérelő a Bérbeadó döntése szerint egy alkalommal legfeljebb további 2 hónap bérleti díjmentességben részesülhet. Felek megállapítják, hogy a jelen pontban foglaltakra tekintettel került meghatározásra a bérleti díj összege a 36. pontban foglaltak szerint, figyelemmel arra is, hogy

Hivatkozási szám: ...

ezen időszakban a bérlemény Bérlő által az 1.c) pont szerinti célra rendeltetésszerűen nem használható.

26. Bérlő a bérlemény felújítása és működtetése során figyelembe veszi Szentendre turisztikai és kulturális hagyományait, a Város Turisztikai és Vagyongazdálkodási koncepcióit, hozzájárulva ezzel a Szentendre brand erősítéséhez. Ennek bemutatása az 1. melléklet szerinti bérlői Hasznosítási koncepcióban található.
27. A Bérlő által a pályázatában vállalt Hasznosítási koncepció megvalósulása a szerződéskötést követő 5. év elteltét követően Bérbeadó által haladéktalanul ellenőrzésre kerül, melyhez Bérlő a megfelelő adatokat, iratokat Bérbeadó rendelkezésére bocsátja, továbbá Bérlő a bérlemény Bérbeadó általi megtekintését - Bérlő tevékenységének szükségtelen háborítása nélkül - biztosítja és amennyiben a Hasznosítási koncepció Bérbeadó által bizonyítottan nem valósul meg, úgy Bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő kötbér megfizetésére köteles Bérbeadó felé az erre vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül.
28. Bérlő saját felelősségére és költségére beszerez minden olyan kiegészítő információt a bérleményről, amely az ott végezni kívánt tevékenységéhez szükséges.
29. Bérlő által bérbeszámítás útján érvényesíteni szándékozott felújítási költség: az 1.b) pontban foglaltak szerint.
30. A 29. pont szerinti felújítási költségét, valamint a felújítással kapcsolatban felmerülő tervezési költséget a 7. pont szerint Bérlő
 - a szerződés első 5 évében a havonta fizetendő bérleti díjba a havi bérleti díj 100%-ig
 - a szerződés 6-15. évében a havi bérleti díj 50%-igszámíthatja be Bérbeadóval szemben - bérbeszámítás útján - azzal, hogy a bérbeszámítás útján fentiek szerint nem érvényesíthető beruházási költségét Bérlő semmilyen jogcímen nem érvényesítheti Bérbeadóval szemben.
Bérlő bérbeszámítással akkor élhet, amennyiben a Bérlő Bérbeadói kötelezettségeknek tesz eleget, valamint ha a Bérbeadó és a Bérlő erről előzetesen, a munkálatok elvégzése előtt írásban megállapodik.
31. Bérlő által végzendő bármilyen - vagyis nemcsak a bérbeszámítással érintett - építési, átalakítási munkához a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.
32. Az előzetes írásbeli hozzájárulás nélkül elvégzett munkák esetén Bérlő köteles Bérbeadó írásbeli felszólítására saját költségén haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nem helyettesíti az esetlegesen szükséges hatósági, szakhatósági engedélyeket, hozzájárulásokat.
33. Bérlő a Bérleményben kizárólag a Hasznosítási koncepcióban és annak kiegészítésében meghatározott tevékenységet folytathatja. A jelen szerződésben megjelölt tevékenység megváltoztatásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Az előzetes írásbeli hozzájárulás nem helyettesíti a Bérleményben folytatott tevékenységhez, a helyiségek átalakításához, homlokzati cégtábla felszereléséhez stb. szükséges hatósági engedélyek és szakhatósági hozzájárulások beszerzését.
34. Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa végzett bármilyen, a jelen szerződésben a Beruházásra vonatkozó rendelkezések körében nem szabályozott átalakítási munkálatok miatt beszámítási, vagy a

Hivatkozási szám: ...

szerződés megszűntekor elszámolási igénye csak akkor keletkezik, ha erre vonatkozóan Bérbeadóval előzetesen írásban külön megállapodást köt.

35. A szerződés időtartama a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdés alapján a szerződéskötéstől számított 15 év, mely időtartam a pályázat kiírásakor hatályos jogszabályok szerint 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható felek megállapodása esetén, amennyiben Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződés szerűen, késedelem nélkül teljesítette.
36. A bérleti díj: Bérelő a Bérleményért havi bérleti díjat fizet, mely a szerződés megkötését követő egy évig az 1.b) pont szerinti havi bérleti díj - a 25. pont szerinti mentességet is figyelembe véve - azzal, hogy Bérelő a pályázat során 1.000.000 Ft + ÁFA pályázati biztosítékot fizetett meg, mely az óvadék összegébe beszámításra kerül.
37. Bérelő a bérleti díjat a tárgyhóban előre köteles megfizetni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú bankszámlájára minden hónap 20. napjáig, vagy a számlán megjelölt időpontig. Amennyiben a számlán megjelölt időpont előrébb esik, mint a hónap 20. napja, akkor a számlán megjelölt időpontot kell irányadónak tekinteni.
38. Bérbeadó a bérbeadási tevékenységét adókötelessé tette, ezért a bérleti díjról ÁFA-s számlát állít ki Bérelőnek.
39. A bérleti díj a szerződéskötést követően évente a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott az előző évre vonatkozó átlagos inflációs ráta (fogyasztói árindex „Összesen” oszlop legfrissebb adata, „Az előző év azonos időszaka=100,0%” táblázatban, melynek internetcíme a szerződéskötéskor: https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0040.html) mértékével emelkedik.
40. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat (áramfogyasztás díja, vízdíj, gázdíj, szemétszállítás díja stb.), melyeket Bérelő a bérleti díjon felül köteles megfizetni. Ezzel összefüggésben Felek rögzítik, hogy Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal a birtokba lépéstől számított 8 napon belül szerződést kötni, a közüzemi mérőórákat a saját nevére átíratni vagy saját neve alatt felszereltetni és az ezzel járó költségeket viselni. Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket Bérbeadónak haladéktalanul bemutatni. Bérelő köteles a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé rendszeresen megfizetni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a névátírással fogyasztóvá válik és köteles viselni az e ténnyel kapcsolatban felmerült kiadásokat.
41. Amennyiben Bérelő a 40. pontban rögzített határidőn belül a szolgáltatókkal a szerződéseket nem köti meg és Bérbeadónak nem mutatja be, úgy Bérbeadó késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér mértéke naponta a havi nettó bérleti díj 0,5%-a. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesíti Bérelőt az alól, hogy a fenti szerződéseket a szolgáltatókkal megkösse, és azokat Bérbeadónak bemutassa.
42. Bérelő köteles félévente, minden év január 31-ig és július 31-ig Bérbeadó felé írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé fizetendő közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Amennyiben Bérelő a fenti kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy tartozása áll fenn, úgy Bérbeadó jelen bérleti szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.
43. Bérelő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Bérbeadót, mint a Bérlemény tulajdonosát, hogy Bérelő közüzemi szerződésével kapcsolatos díj fizetési egyenlegéről, beleértve az aktuális tartozást is, Bérbeadó írásbeli tájékoztatást kaphasson közvetlenül a közüzemi szolgáltatóktól.
44. Bérelő köteles a Bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák hitelesítéséről, karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a közüzemi szolgáltatók által előírt ellenőrzéséről saját költségén

Hivatkozási szám: ...

gondoskodni. Amennyiben Bérló e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jelen szerződést szerződészegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti. Bérló e kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan Bérbeadót ért károkért, Bérbeadót terhelő költségekért felelősséggel tartozik.

45. Amennyiben Bérlónek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a közüzemi szolgáltató felmondja vagy megszünteti a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, valamint a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Bérló köteles viselni.
46. Bérló tudomásul veszi, hogy ha a fogyasztás helyéről elköltözik, vagy a szolgáltatás igénybevételével felhagy, köteles azt a szolgáltatónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása vagy késedelmes bejelentés esetén az új fogyasztó bejelentéséig az elköltözött fogyasztó felel a fogyasztás díjának megfizetéséért.
47. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérló a bérleti díj, valamint a Bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztotta, Bérbeadó a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése alapján jelen szerződést felmondhatja. Bérló fenti kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan a Bérbeadót ért károkért és a Bérbeadót terhelő, ezzel összefüggésben keletkezett költségekért felelősséggel tartozik.
48. Bérló kéthavi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén köteles Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292 számú számlájára megfizetni a szerződés aláírásával egyidejűleg, mely óvadék (továbbiakban együttesen „*óvadék*”) Bérlónek a jelen szerződésben foglaltak szerinti kötelezettségeit biztosító mellékkötelezettség és mely arra szolgál, hogy amennyiben Bérló valamely szerződéses kötelezettségét határidőre nem, vagy nem megfelelően teljesíti, úgy Bérbeadó az óvadékból kielégítést kereshet. Bérló a közlemény rovatban köteles feltüntetni, hogy „Fő tér 16. óvadék letétbe helyezése”.
49. Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a Bérló köteles a Bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj 2-szeresével. Ha Bérló ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését Bérbeadó felmondhatja. A Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár. A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja. Az óvadék és a kiegészítő biztosíték vonatkozásában a Lakásrendelet 7. § (3)-(5) bekezdése megfelelően irányadó.
50. Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár. A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja. Felek a szerződés megszűnését követő 30 napon belül elszámolnak az óvadékkal, illetve a kiegészítő biztosítékkal.
51. Bérló köteles a közüzemi mérőórát (víz,) a saját nevére átíratni és a közüzemi díjakat a Szolgáltató felé rendszeresen fizetni (nullás igazolásokat félévente a Bérbeadónak bemutatni), valamint a gázórát és villanyórát a közműszolgáltatóval felszereltetni és saját nevére íratni. A víz, csatorna, villamos energia, földgáz energia költségek Bérlőt terhelik.
52. A bérlemény berendezésével, valamint a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a berendezéseknek a karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos feladatok és költségek a Bérlőt terhelik.
53. Bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb két alkalommal ellenőrizni. A Bérló arra alkalmas időben a bérleménybe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Amennyiben Bérló e

Hivatkozási szám: ...

kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jelen szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.

54. Bérbeadó Bérló tevékenységéért felelősséget nem vállal.

55. Bérló kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi és vagyónvédelmi előírások maradéktalan betartására.

56. Figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („Lakástv.”) 36. §-ban, a 25. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra, valamint a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 24/2018. (X. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet) rendelkezéseire, a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó rendkívüli felmondását megalapozza különösen, de nem kizárólagosan:

- a) amennyiben az 1, 7, 8, 15. pontokban írt, a Beruházás lefolytatásához szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat a Bérló nem szerzi be;
- b) amennyiben a Beruházás az 1.d) pontban meghatározott határidőben és az azt követő 1 hónap póthatáridőben sem valósul meg;
- c) amennyiben a Beruházás a Műszaki Leírástól és/vagy a Tétéles Költségvetésben foglaltaktól eltérő tartalommal valósul meg (19, 20. pontok megsértése), ide nem értve azt az esetet, ha a Tétéles Költségvetéstől való eltérést valamely szükségszerű, az eredeti műszaki tartalommal megegyező minőségű műszaki módosítás kompenzálja;
- d) amennyiben a Beruházás a 26. pontban meghatározott Hasznosítási Koncepciónak nem felel meg;

és a fenti bérloői szerződésszegést a Bérló a Bérebadó felszólítására a felszólítás kézhezvételét követő észszerűen tűzött, de legalább 15 napos határidőben sem orvosolja, azzal, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ban meghatározott esetekben az abban foglalt eljárásrend az irányadó.

57. Amennyiben a jelen szerződés olyan okból szűnik meg a 35. pont szerinti határozott időtartam lejártá előtt, amiért Bérló felelős, úgy Bérbeadó nem köteles megtéríteni Bérlónek sem a Beruházása értékét, sem az azzal kapcsolatos bérbeadói gazdagodást, figyelemmel a jelen szerződés 11., 29. és 30. pontjában meghatározott bérbeszámításra vonatkozó rendelkezésekre. Felek kijelentik, hogy valamennyi körülményt együttesen mérlegelve, kölcsönösen állapodtak meg akként, hogy a Beruházás a beépítéssel Bérebadó tulajdonába kerül, valamint arról, hogy a Beruházás értéke illetve a bérbeadói gazdagodás ellenértéke a szerződés megszűnése esetén nem kerül a Bérló részére megtérítésre, ezen körülményekre figyelemmel voltak különösen a bérleti szerződés időtartamának és a bérleti díj összegének meghatározása során. Erre tekintettel a Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés megszűnése esetére úgy tekintik, hogy a Bérebadó tulajdonába kerülő Beruházással illetve a bérebadói gazdagodással elszámoltak, és a Bérló erre tekintettel semmilyen jogcímen, semminemű további követelést nem támaszt a Bérebadóval szemben.

58. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt társaságban apportként nem szerepeltetheti.

59. Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor haladéktalanul, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban (kitakarítva, kifestve, nyílászárók és szerkezeteik működőképes állapotban, a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben felsorolt berendezések, felszerelések működőképes állapotban stb.) köteles Bérbeadónak visszaadni. Amennyiben Bérló az előbbieken felsorolt munkálatokat nem végzi el, Bérbeadó jogosult azokat Bérló költségére és veszélyére elvégeztetni az óvadék összegéből.

60. Amennyiben Bérló a bérleményt a szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén nem adja át, az egyébként az általa korábban a bérleti szerződés megszűnése hónapjában megállapított bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni, amely használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére, hatodik hónap elteltével hatszorosára, 1 év elteltével tízszeresére emelkedik.
61. A Bérló által a Bérleményben felszerelt, beszerelt eszközök elvitelének joga Bérlőt a Bérlemény állagának sérelme nélkül illeti meg. Bérló nem gyakorolhatja az elvitel jogát, ha Bérbeadó az elviteli jog megváltása fejében megfelelő kártalanítást ajánl fel és az elviteli jog kizárása a Bérló lényeges jogi érdekét nem sérti.
62. Bérló a Bérlemény Bérbeadónak történő birtokbaadásakor vagy a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 munkanapon belül köteles a birtokbaadásakor rögzített óraállások megjelölésével a felhasználó, fogyasztó személyében bekövetkezett változással kapcsolatos közüzemi szolgáltató felé történő írásbeli bejelentést kitölteni és aláírni.
63. Bérló a Bérlemény Bérbeadónak történő birtokbaadásakor köteles Bérbeadó felé igazolni, hogy közüzemi tartozása nem áll fenn. Amennyiben tartozása áll fenn, úgy köteles a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 munkanapon belül a tartozását rendezni és az erről szóló igazolást Bérbeadónak bemutatni. Bérló e kötelezettségeinek elmulasztásával kapcsolatosan a Bérbeadót ért károkért és a Bérbeadót terhelő költségekért felelősséggel tartozik, melyekre a Bérbeadó jogosult az óvadék összegéből kielégítést keresni. Amennyiben a Bérlónek a fentiek szerint a birtokbaadásakor tartozása áll fenn, a Felek az óvadék összegével mindaddig nem számolnak el, amíg a Bérbeadót ezzel összefüggésben ért károk vagy őt terhelő költségek megtérítésre nem kerülnek.
64. Amennyiben Bérló jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által Bérlőhöz intézett írásbeli felszólításban megjelölt ésszerű határidőn belül sem teljesíti, úgy Bérbeadó jogosult a határidőt követően rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal jelen szerződést megszüntetni.
65. Bérbeadó kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen szerződést, amennyiben Bérló a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.
66. Felek egymáshoz intézett jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataik (pl. felszólítás, felmondás, stb.), melyeket a címzett nevének pontos megjelölése mellett jelen szerződés Felek adatait tartalmazó részében meghatározott címre térítvevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, akkor is közöltnek tekinthető, ha a nyilatkozatot tartalmazó irat átvétele a címzett fél hibájából hiúsul meg. Az ilyen nyilatkozatok közlésére a hivatalos iratok postai kézbesítésére vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.
67. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen szerződésben meghatározott kézbesítési cím megváltozását a másik féllel haladéktalanul írásban közlik. Ezen kötelezettsége elmulasztása esetén a jognyilatkozatok közlésének elmaradására előnyök szerzése végett a kötelezettségsgő fél nem hivatkozhat.
68. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tekintett feltételt tartalmazza. Jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi szóbeli vagy írásbeli közlés, tárgyalás és megállapodás, amelyet a Felek jelen szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

Hivatkozási szám: ...

69. Jelen helyiségbérleti szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (1) bekezdés c) pontja alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2023. (II.22.) Kt. sz. határozata hatalmazta fel a Polgármestert.
70. Bérbeadó helyi önkormányzat, Bérlő Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melyre tekintettel Felek képviselői kijelentik, hogy Felek szerződéskötési képessége semmiben nem korlátozott.
71. Bérlő kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősülő gazdálkodó szervezet, nem esik az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdésében foglalt tilalom alá.
72. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok, különösen a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Lakásrendelet, a Vagyonrendelet, valamint a az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet és az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.
73. Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 6 eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Szentendre, 2023. szeptember ...

Fülöp Zsolt
polgármester
Szentendre Város Önkormányzat
Bérbeadó

Ludányi József
ügyvezető
Kedves Kávészó Kft.
Bérlő