

B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött

egyrésről a **Kispesti Uszoda**, mint önállóan gazdálkodó költségvetési intézmény (székhely: 1191 Budapest, Simonyi Zsigmond u. 31., adószám: 15519119-2-43, bankszámlaszám: OTP 11784009-15519119 számú költségvetési elszámolási számla) képviseletében: Tóth András Kálmán igazgató, mint bérbeadó (a továbbiakban mint Bérbeadó)

másrésről a (székhely:....., cégjegyzékszám:, adószám:, **bankszámlaszám:, képviseli:**) mint bérlő (a továbbiakban mint Bérlő) képviseletében: ügyvezető között a mai napon az alábbi tárgyban és feltételekkel.

1. A szerződés tárgya

A Budapest XIX. kerületi 163059/3 hrsz. alatt felvett, természetben a 1191 Budapest, Simonyi Zsigmond utca 31. szám alatt található uszoda megjelölésű ingatlanon található épület 16,4 m2 + 10 m2 alapterületű részének (büfé) bérbeadása.

2. Hasznosítás jellege, rendeltetése: büfé jellegű vendéglátóipari tevékenység.

3. Szerződés időtartama:

A bérleti szerződés határozott időre, 2018. május 1. napjától 2023. április 30.. napjáig kerül megkötése.

4. A helyiség bérleti díja, kaució:

Havi forint, azaz évi Ft, azaz forint.
A bérleti díjat ÁFA nem terheli.

A bérlő köteles a szerződés aláírásakor hat havi bérleti díjnak megfelelő kauciót megfizetni, amely szerződésszerű teljesítés esetén a szerződés lejártakor visszajár.

Amennyiben a Bérbeadó érdekkörében felmerülő okból Bérlő a bérleményt hét napot meghaladó időtartamban nem tudja használni, a Bérlő által fizetendő bérleti díj időarányosan csökken. Bérlő tudomásul veszi, hogy az uszoda évente egy alkalommal összességében mintegy két héten keresztül zárva tart, amely időszak vonatkozásában bérleti díjat fizetnie szintén nem kell, azaz a fent meghatározott bérleti díj a karbantartás miatti zárva tartási idő arányában csökken.

Bérbeadó jogosult minden évben felülvizsgálni a bérleti díjat és július 01-jével kezdődő hatállyal a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex mértékének megfelelően megemelni. Ez a szabály a szerződés teljesítésének első évében nem alkalmazható.

5. A bérleti díj, közüzemi díjak fizetése

Bérlő a bérleti díjat havonta, a tárgyhoz 10. napjáig köteles a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján átutalással megfizetni.

Bérlő a helyiség fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, közüzemi díjakat (víz, csatorna, fűtés, szemétszállítás, elektromos áram) annak birtokbavételétől viseli, a

szolgáltató által meghatározott mindenkori árak figyelembevételével a Bérbeadó által negyedévente a fogyasztás alapján, utólag kiállításra kerülő számla alapján.

Késedelmes fizetés esetén a Ptk. mindenkori szabályozása szerint késedelmi kamatot kell megfizetni.

6. A helyiség használata

A Bérló az 1. pontban megjelölt helyiséget a rendeltetésének megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni: a helyiségben a szerződés a 2. pontjában rögzített tevékenységen kívül más tevékenységet nem végezhet. Bérló a bérleti jogát más személynek nem adhatja át: a helyiséget albérletbe nem adhatja.

Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó a helyiségben Bérló által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Bérló feladata. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a büfét legalább III. kategóriában üzemelteti: az árukínálat és az árszínvonal meghatározásánál szem előtt tartja az uszoda vendégkörének összetételét és a szolgáltatás színvonalát. Bérló köteles az ártáblát jól látható helyen kifüggeszteni.

Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a büfé nyitvatartási idejét az uszoda nyitva tartásához igazítja, oly módon, hogy az uszoda nyitvatartási idejéből minél nagyobb arányú, de legalább az uszoda nyitvatartási idejének 80%-ában történő nyitva tartást vállal. Az uszoda jelenlegi nyitvatartási ideje a következő:

Téli időszakban:

- hétköznap 06:00 órától 21:00 óráig
- hétvégén 07:00 órától 19:00 óráig.

Nyári időszakban:

- minden nap 06:00 órától 21:00 óráig

Bérló köteles a bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, tűzrendészeti, balesetvédelmi, érintésvédelmi, munkavédelmi előírásokat betartani. Bérló az általa alkalmazott személyekkel kapcsolatos munkaügyi kötelezettségek teljesítéséért maga felelős.

A Bérló a bérlemény falán szabályos cégtáblát tartozik elhelyezni a birtokbaadást követő 30 napon belül, melyhez Bérbeadó hozzájárul. Bérló köteles továbbá a vásárlók könyvét megfelelő helyen kifüggeszteni.

Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt tisztán tartja. Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a bérleményben Bérlónek kell elvégeznie és költségeit viselnie.

A bérlemény vagyonvédelméről Bérló köteles gondoskodni, ezzel kapcsolatban Bérbeadóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat.

A Bérló köteles mindenkor biztosítani az elégséges szolgáltatást, melyet jelen szerződés mellékletében részleteznek a felek. Az elégséges szolgáltatás elmaradása, illetve minőségre vonatkozó írásbeli panasz érkezés esetén köteles a büfé üzemeltetési gyakorlatán változtatni. Amennyiben ez nem történik meg, a Bérbeadó jogosult a szerződés felmondására.

Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti, Bérlóval előre egyeztetett időpontban, a Bérló által a bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül. Amennyiben Bérló a büféüzemeltetésre, használatára vonatkozó, jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeit nem, vagy nem a jelen szerződésben rögzített feltételek szerint teljesíti, Bérbeadó jogosult a rendkívüli felmondás jogával élni.

7. Karbantartás, építési munkák

Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintett és megvizsgált állapotban veszi birtokba és annak műszaki állapotával teljes körűen tisztában van.

Bérlő a bérlemény állagmegóvásához szükséges valamennyi fenntartási, karbantartási munkát ellátja, ezen munkálatoknak a költségeit viseli.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a helyiségben bármilyen átalakítást, bővítést, nem karbantartás, felújítás körébe tartozó építési munkát kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. A Bérleményben végzett felújítási munkák műszaki leírása jelen szerződés mellékletét képezi.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérlő – erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában – fenti munkálatok ellenértékének megtérítésére sem a szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címen sem tarthat igényt, azt Bérbeadótól nem követelheti.

Bérlő tudomásul veszi, hogy általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez esetlegesen szükséges átalakítási, felújítási munkát is saját maga köteles a saját költségére elvégezni illetőleg elvégeztetni, és Bérbeadótól ezek megtérítését sem követelheti. A Bérleményben végzett ingatlan-felújítási munkák a bérleti szerződés lejáratát után a Bérbeadó tulajdonába szállnak át.

A Bérbeadó jogosult a Bérleményben végzett felújítási munkák értékében a Bérlőt a bérleti díj fizetési kötelezettség alól felmenteni, a fizetési kötelezettség alóli felmentés a jelen szerződés hatálya alatt maximum összességében 1 év bérleti díj összege alól lehetséges.

Bérlő a bérleményben építési engedélyhez kötött munkát továbbá kizárólag építéshatósági engedély birtokában végezhet.

8. Bérleti jog megszűnésének esetei

A bérleti szerződés megszűnik:

- a határozott időtartam lejártával,
- a Bérlő jogutód nélküli megszűnésével,
- a Bérlő működési engedélyének visszavonásával,
- ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- az arra jogosult felmondásával,
- ha a helyiség bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- jogszabályban meghatározott egyéb esetekben.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleményt saját költségén, cserehelyiség és terület biztosítása nélkül köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas tiszta állapotban, kifestve, eredeti felszereltséggel (leltári jegyzőkönyv szerint) Bérbeadónak átadni. Bérlő jogosult az általa felszerelt berendezéseket a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni és elszállítani. Bérlő köteles megtéríteni Bérbeadónak a bérleményben található berendezéseiben keletkezett és a szokásos avultság mértékét meghaladó értékcsökkenést.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig a helyiséget nem üríti ki, köteles a jogcím nélküli használat idejére a bérleti díj kétszeres összegének megfelelő használati díjat minden hó 05. napjáig előre megfizetni, minden ezt követően eltelt, illetve megkezdett hónapra. Bérbeadó jogosult továbbá a fogyasztásmérőknek a Bérlő költségére történő kikapcsolását kezdeményezni, illetve az ingatlant (helyiséget) haladéktalanul birtokba venni. Ezen eljárás költségei is a Bérlőt terhelik.

9. Felmondás

Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti díj vagy a közüzemi díjak megfizetésére, a büfé üzemeltetésére vonatkozó kötelezettségét határidőben nem teljesíti, és azt a Bérbeadó

tértivevényes levélben foglalt felszólítása ellenére, attól számított 8 munkanapon belül sem pótolja, továbbá amennyiben a Bérló egyéb olyan súlyos szerződésszegést követ el, amely miatt a szerződés fenntartása a Bérbeadótól nem várható el, a Bérbeadó jogosult ezen szerződést rendkívüli felmondás útján azonnali hatállyal felmondani.

Felek rögzítik és Bérló kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó jelen pontban meghatározott rendkívüli felmondása esetén a Bérló szerződésszegése biztosítékaul szolgáló kaució összegére jogosulttá válhat.

10. Birtokbaadás

Bérbeadó a helyiséget 2018. április 20. napján adja Bérló birtokába. Felek a bérlemény birtokbaadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a helyiség állapotát, valamint a helyiségben található mérőórák állását, valamint leltárt vesznek fel a helyiségben található felszerelési és berendezési tárgyairól. Felek rögzítik, hogy a Bérló a helyiség birtokbavételének napjától viseli a helyiségben beállott kárt.

11. Szerződő felek képviselői

Bérbeadó: Név: Tóth András Kálmán igazgató
Cím: 1191 Budapest, Simonyi Zsigmond utca 31.
Telefonszáma: 280-6095

Bérló: Név:
Cím:
Telefonszám:

Bérló vállalja, hogy az adataiban, elérhetőségében bekövetkezett változásokról Bérbeadót haladéktalanul, de legfeljebb 2 munkanapon belül tájékoztatja.

12. Záró rendelkezések

Szerződő felek a közöttük felmerülő vitát megkísérlik egyeztetés útján rendezni. Ennek sikertelensége esetére a járásbíróság hatáskörébe tartozó ügyekben a Budapesti XVIII. és XIX. kerületi Járásbíróság illetékességét.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény, illetve a lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályoknak, továbbá az egyéb releváns magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek jelen bérleti szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2018. április

Kispesti Uszoda
képv.: Tóth András Kálmán igazgató
Bérbeadó

képv.:
Bérló

Mellékletek:

- Bérő cégkivonata
- Bérő képviselőjének aláírási címpéldány másolata
- a bérlemény alaprajz
- elégséges szolgáltatás leírása
- felújítások részletezése