

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134., adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13), képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester**, vagy akadályoztatása esetén helyette a polgármester helyettesítése rendjéről, valamint az alpolgármesterek közötti feladat - és munkamegosztásról szóló 3/2019. számú utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**), továbbiakban, mint **Bérbeadó**,

**másrészről**

**Fidesz Magyar Polgári Szövetség** (székhely: 1062 Budapest, Lendvay utca 28., adószám: 19007225-1-42, nyilvántartási szám: 01-02-0001189, képviseli: **Tóth József Kornélné**), a továbbiakban, mint **Bérlő**

a továbbiakban együtt: **Szerződő felek** között, az alábbi feltételekkel:

### Preambulum

Szerződő felek rögzítik, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete <sup>245</sup>./2019.(XII.11.) ÖKT számú határozatával úgy döntött, hogy a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, 3148 helyrajzi számú, Budapesti út 54. sz. alatti „Polgárok Háza” intézmény udvarában álló 2. sz. faház emeleti - 29 m<sup>2</sup> területű - helyiségét bérbe adja a Fidesz Magyar Polgári Szövetség részére.

1. A Preambulumban foglaltak alapján **Bérbeadó** az 1/1 hányadú tulajdonát képező Budaörs, Budapesti út 54. sz. alatti, 3148 helyrajzi számon felvett ingatlanon álló 2. sz. faház emeleti - 29 m<sup>2</sup> területű - helyiségét (a továbbiakban: **Ingatlanrész**) 2020. január 1. napjától 2022. december 31. napjáig terjedő határozott időre bérbe adja, **Bérlő** pedig azt megismert és elfogadott, megtekintett állapotban bérbe veszi Pest megye 2. sz. országgyűlési egyéni választókerületben megválasztott képviselő képviselői munkájának elősegítése céljából. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelte után a **Bérlő** az **Ingatlanrészt** tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.
2. A **bérlési díj** mértéke **45.530,- Ft + ÁFA/hó**, amely nem tartalmazza az **Ingatlanrész** használatához kapcsolódó közüzemi költséget és egyéb díjakat.
3. **Bérlő** a bérlési díjat előre esedékesen, **minden hó 15. napjáig**, számla ellenében, átutalással köteles teljesíteni a **Bérbeadó** által kibocsátott számlán megjelölt bankszámlaszámra.
4. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy az **Ingatlanrész állagának megóvásáért teljes felelősséggel tartozik**, továbbá köteles azt rendeltetésszerűen használni.
5. **Bérbeadó** az épületben meglévő közműveket (víz, csatorna, fűtés, gáz, elektromos áram) a működés érdekében **Bérlő** rendelkezésére bocsátja. **Bérlő** köteles a közüzemi költségeket megfizetni.
6. **Bérlő** köteles az **Ingatlanrészt** rendeltetésszerűen, jó gazda gondosságával használni, a szándékosan okozott vagy gondatlanságból eredő károkért kártérítési felelősség terheli. **Bérbeadó** a rendeltetésszerű használatot a **Bérlő** jelenlétében ellenőrizheti.
7. **Bérlő** nem jogosult az **Ingatlanrészt**, vagy annak egy részét harmadik személy részére használatba adni (továbbhasznosítás).

8. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy az **Ingtatlanrész** és a benne található tárgyak őrzéséről megfelelő módon gondoskodik.
9. **Bérlő** köteles intézkedni **Bérbeadó** egyidejű értesítésével minden, az **Ingtatlanrészben** és az ingóságokban bekövetkezett meghibásodás és kár megszüntetéséről, ill. elhárításáról.
10. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy az **Ingtatlanrészben** bármilyen munkát, beruházás elvégzéséhez a **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedéllyel vagy engedély nélkül végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, túlépítést is – a **Bérlő** nem tarthat igény, az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. **Bérlő** ráépítés, beépítés, túlépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az 1. pontban körülírt ingatlanon sem részben sem egészben nem szerezhethet, **Bérlő** az ilyen igényérvényesítésről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
11. Szerződő Felek rögzítik, hogy az **Ingtatlanrészben** keletkező hulladék kezelése, elszállíttatása **Bérlő** kötelessége, illetve köteles betartani a hulladékok bejelentésére, kezelésére, tárolására és elszállíttatására vonatkozó jogszabályok előírásait, melyeket **Bérbeadó** jogosult ellenőrizni.
12. **Bérlő** köteles az **Ingtatlanrész** használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, munkavédelmi, környezetvédelmi, balesetvédelmi, érintésvédelmi és egyéb baleset-megelőzési, valamint szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni illetve a jogszabályokban előírt vizsgálatokat elvégezni, elvégeztetni. Ezen kötelezettsége megszegéséből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.
13. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az **Ingtatlanrész** birtokbaadására nincsen szükség, mert Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 254/2015.(IX.23.) számú határozata alapján megkötött, 2019. december 31-ig szóló bérleti szerződés alapján **Bérlő** az **Ingtatlanrész** birtokában van. **Bérbeadó** az **Ingtatlanrész**t a választókerületi munka ellátására alkalmas közműellátottsági és esztétikai állapotban adta át **Bérlő**nek, melyről átadás-átvételi jegyzőkönyv készült.
14. **Bérbeadó** jogosult a használatra átadott **Ingtatlanrész** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát és a **Bérlő** jelen szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítését ellenőrizni. Ennek érdekében a Felek erre felhatalmazott képviselői előre kiértesített időpontban helyszíni bejárást tartanak, ahol a használatra átadott **Ingtatlanrész** műszaki állapotát, valamint rendeltetésszerű használatát szemrevételezik, és jegyzőkönyvben rögzítik.
15. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy mindkét fél jogosult a szerződést indoklasi kötelezettség nélkül 60 napos felmondási idővel felmondani. Felmondás esetén a másik fél a felmondó fél irányában – jogcímtől függetlenül – megtérítési igénnyel nem élhet, bele értve a kártérítést is, ilyen igényérvényesítésről a szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
16. Jelen Szerződést annak súlyos megszegése esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondás felmondási ideje 3 nap. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:
  - ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;

- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 8 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy az **Ingyatlanrészt** a **Bérlő** joga alapján használó személy a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha **Bérlő** az **Ingyatlanrészt** nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta;

Ha **Bérlő** a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** írásban felmondással élhet.

Ha a **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérbeadó** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérbeadó** a határidőt követően írásban felmondással élhet.

Ha **Bérlő** vagy az **Ingyatlanrészt** a **Bérlő** joga alapján használó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az **Ingyatlanrész** a Szerződő Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 1. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, Jelen Szerződés megszűnik, és a **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg **Bérbeadó** nem köteles az **Ingyatlanrészt** helyreállítani és a **Bérbeadó** részére a bérleti jogviszonyt (akár cserebérleménnyel) biztosítani.

17. **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az **Ingyatlanrészt** a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási, tulajdonjogi és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** az **Ingyatlanrész** kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének a fentiek szerint nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bérleményt birtokba venni, **Bérlő** ingóságainak 15 napos őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a **Bérlő** az ingóságait elviheti, 15 nap eltelté után viszont **Bérbeadó** jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a **Bérlő** részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a **Bérlő** Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

**Bérlő** az **Ingyatlanrészből** kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár az **Ingyatlanrész** állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatók el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a **Bérlőt**, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti **Bérbeadótól**.

18. **Bérlő** kijelenti és szavatolja, hogy a használatba adott **Ingyatlanrész** működtetése során a szerződéses feltételek megszegése alapján felmerülő, továbbá a működéséből fakadó

esetleges kárigények esetén a **Bérbeadó**t mentesíti bármilyen eljárásban történő részvétel, továbbá bírság, kártérítés, stb. megfizetése alól.

19. **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés megszűnését követően **Bérlő** az **Ingyenrész**et nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy jelen szerződés megszűnésétől az **Ingyenrész** használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorososa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszörösö. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** az **Ingyenrész** visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont az **Ingyenrész** használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.
20. **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében, csak ennek eredménytelensége esetén fordulnak bírósághoz. **Szerződő Felek** jelen szerződésből eredő jogvitás ügyeikre a Budaörsi Járásbíróság illetékességét kötik ki.
21. **Bérlő** kijelenti, hogy az Ntv. 3.§ (1) 1. b) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Jelen szerződést **Bérbeadó** kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
22. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, továbbá az egyéb, hatályos jogszabályok irányadók.
23. **Szerződő Felek** jelen szerződést és annak mellékletét elolvasták, közösen értelmezték, s mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, s az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2019. 12. 17.

Budaörs Város Önkormányzat  
képviselésében  
Wittinghoff Tamás  
polgármester  
Bérbeadó

Budaörs, 2019. 12. 17.

Fidesz Magyar Polgári Szövetség  
képviselésében  
Tóth József Kornélné  
Bérlő

akadályoztatása esetén, helyette:

Budaörs Város Alpolgármestere  
Bíró Gyula  
alpolgármester  
Bérbeadó

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
dátum: ..... 2019. DEC. 14. ....