

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **Koczka Éva Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint Bérló (továbbiakban: **Bérló**), **Bérbeadó** és **Bérló** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:


**1.) Bérbeadó** bérbe adja, **Bérló** megtekintett állapotban bérbe veszi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú 28 m2 területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet” megnevezésű ingatlant, így **Helyiséget** (továbbiakban: **Bérlemény**), **fodrászüzlet üzemeltetése céljára** a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint.

**2.) Szerződő Felek** a jelen bérleti szerződést a Szerződő Felek, a Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház között megkötött megállapodásban jelen szerződésre vonatkozó hatályba léptető feltétel bekövetkezése esetén jelen szerződés aláírásának napjától **2022. december 31. napjáig tartó, határozott időtartamra kötik**. 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 **Bérló** a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a **Bérbeadó** a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik. A lejárat határidőt megelőző 6 hónappal **Szerződő Felek** felülvizsgálják a jelen bérleti szerződés feltételeit, különös tekintettel a bérleti díj összegére, és megegyezés esetén meghosszabbításra kerülhet a bérleti szerződés.


**3.) Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadót** szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor a 1. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – **Bérló** feladata, valamint a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadói engedély beszerzéséről **Bérló** maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli.

**4.) Bérleményt a Bérló** – kizárólag az 1. pontban meghatározott célt érintő esetkörökben - teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

**5.) Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a Bérlemény karbantartásáról **Bérló** köteles saját költségén gondoskodni, amelynek megtérítésére nem tarthat igényt.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képv.: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló



6.) **Szerződő Felek** az 1. pontban rögzített **helyiségre 40.300,- + ÁFA/hó**, azaz negyvenezer-háromszáz forint + ÁFA/hó, bérleti díj fizetésében állapodnak meg. **Bérlőt** bérleti díj fizetési kötelezettség a szerződés aláírásától terheli.

7.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat a **Bérbeadó** által kibocsátott számla alapján havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. Az első havi bérleti díj időarányos része utólag, a következő havi bérleti díjjal együtt kerül kiszámlázásra. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

8.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés megszűnését követően **Bérlő** a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy a szerződés megszűnésétől a Bérlemény 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 háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

9.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy

9.1. a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,

9.2. a **Bérleményben** vagy az ingatlanon a **Bérlő** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja,


9.3. gondoskodik arról, hogy a **Bérlemény** körüli ingatlanrész közvetlen környékére **Bérlő** érdekkörébe tartozó személyek szemetet és egyéb hulladékot ne rakodjanak le, amennyiben a szemetet és egyéb hulladékot ott lerakodják, úgy **Bérlő** azt a napi takarítással egyidejűleg eltávolítja,

9.4. a **Bérleményre** a szerződés aláírásától számított 30 napon belül vagyonszámítását köt.

10.) A közüzemi költségeket a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi költségeket, és minden egyéb a **Bérlemény** üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a **Bérlő** fizeti.

10.1. Az elektromos áram mérőórára vonatkozóan a **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, **Bérlő** az elektromos áram díját e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

10.2. A vízfogyasztás mérőórára vonatkozóan **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, **Bérlő** a vízfogyasztást e szerződés alapján közvetlenül a közműszolgáltató részére fizeti meg.

  
Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



  
Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő





**10.3.** A melegvíz, távhő előállítására vonatkozóan **Bérlő** rendelkezik szerződéssel a szolgáltatóval, a melegvíz előállításának a költségét a **Bérlő** közvetlenül fizeti meg a közműszolgáltató részére.

**10.4.** A közös költséget a **Bérlő** fizeti meg a Társasház részére. A szemétszállítás költségét **Bérlő** fizeti meg a szolgáltató felé.

**11.) Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja **Bérlőt** a bérlemény rendes használatában.

## **12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése**

Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a **Bérbeadót**, sem a **Bérlőt** nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. 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 15 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsít, és **Bérbeadó** írásbeli felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződésszegő magatartását;
- ha **Bérlő** a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy nem szerződésszerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes **Bérbeadói** engedély nélkül beruházást végez rajta, különösen átalakítja, felújítja, beépíti, hozzáépít;
- amennyiben **Bérlő** végelszámolását, felszámolását, csődeljárását, vagy kényszertörlési eljárását jogerősen elrendelték.

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 15 napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

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. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Ha a **Bérbeadó** a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a **Bérlő** által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a **Bérlő** a határidőt követően írásban felmondással élhet. A felmondás ebben az esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő



Ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy – ideértve alkalmazottait is – magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatását vagy megisméltését követően írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a **Bérbeadótól** a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.

**Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlemény a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, vagy a Bérlemény a **Szerződő Felek** érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben az 2. pontban meghatározott cél elérésére lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a **Bérlőt** a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg **Bérbeadó** nem köteles az 5. pontban foglalt fizetést **Bérlő** részére teljesíteni.

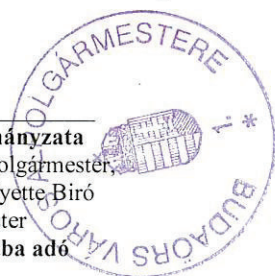
**13.) Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** a Bérleménnyel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben **Bérlő** a birtokbaadási kötelezettségének 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 eltelte 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.

**Szerződő Felek** megállapodnak abban is, hogy **Bérlő** a Bérleményt **Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem bővítheti, ahhoz nem építhet hozzá, valamint **Bérlő** az általa létesített bővítményt a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, **Bérbeadó** jogosult a bővítményt **Bérlő** költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, **Bérlő** pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül **Bérbeadó** részére megfizetni.

**Bérbeadó** jogosult az elbontott bővítményt hulladéklerakóban elhelyezni. **Bérlő** pedig nem jogosult az elbontott bővítmény, építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

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

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette: Biró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő

1602222



15.) **Bérlő** a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást **Bérbeadó** felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bármilyen kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

16.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a törvény által a bérbeadói és bérlői közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. **Bérbeadó** közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a **Bérlő**, vagy alkalmazottja, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el" jelzéssel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

17.) **Bérbeadó** jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy **Bérlő** a Bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy szükség szerint a jelen pontban meghatározott hozzájárulásáról külön okiratot is kiállít. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megszűnését (megszüntetését) követő 30 napon belül gondoskodik a székhely, telephely, vagy fióktelep cégnyilvántartásból történő töröltetéséről.

18.) A **Bérbeadó** nem biztosít elővásárlási jogot a **Bérlő** részére. A **Bérlő** a bérleti szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a helyiséget gazdasági társaságba nem viheti be. A helyiség a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával adható albérlébe, vagy más jogcímen használatba.

19.) **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.

20.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződést, illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

21.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

22.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit, illetve az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

**Szerződő Felek** jelen szerződést, mely öt mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró  
Gyula, alpolgármester  
Tulajdonos, Használatba adó



Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő



magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2022. 04. 07.

Budaörs, 2022. 04. 11.

.....  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
 képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester  
**Bérbeadó**

.....  
**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
 képviselő: Koczka Éva ügyvezető  
**Bérlő**

akadályoztatása esetén helyette:

.....  
**Biró Gyula**  
 alpolgármester



**KOCZKA ÉVA BT** KISADOZO  
 BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
 a.sz.: 26248486-1-13  
 c.g.: 13-06-071105

Pénzügyi ellenjegyző: .....  
 dátum: ..... 2022. ÁPR. 06. ....

Handwritten marks at the bottom left corner.



## MEGÁLLAPODÁS

amely 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 helyettesítéséről szóló 3/2019. sz. utasítás alapján Biró Gyula alpolgármester), mint ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonos (továbbiakban: **"Önkormányzat"**), másrészről a

### BUDAÖRS SZIVÁRVÁNY U. 5. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

(2040 Budaörs, Szivárvány u. 5., adószáma: 24413138-1-13, képviseli: Háztömb Kft. (2040 Budaörs, Törökugrató u. 22., Sallai Szilvia ügyvezető helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter meghatalmazott) közös képviselő), mint tulajdonjogi várományos (továbbiakban: **"Társasház"**), harmadrészről

**KOCZKA ÉVA Szolgáltató Betéti Társaság** (cégjegyzékszám: 13-06-07110, adószám: 26248486-1-1, statisztikai számjele: 26248486-117-13, székhelye: 2040 Budaörs, Patkó utca 1. 6. em. 54, képviseli: Koczka Éva ügyvezető) mint bérő és letevő (továbbiakban: **"Bérlő"**), valamint

### DR. LÁSZLÓ JENŐ ÜGYVÉDI IRODA

(székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 4., III. em. 1., adószáma: 18256017-2-41., nyilvántartási száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-006909., képviseli: dr. László Jenő (kamarai lajstromszám: 16918) ügyvéd), mint letéteményes (továbbiakban: **"Letéteményes"**)

– Önkormányzat, Társasház, Bérlő, Letéteményes együttesen: **"Felek"** - között, Budaörs Város Önkormányzat Képviselő – testülete 20/2022.(II.23.) számú ÖKT határozata alapján, az alulírott napon, az alábbi feltételek szerint:

#### I.

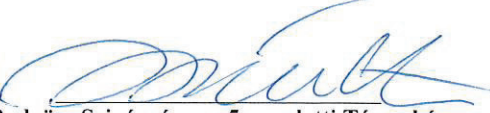
#### Előzmények

1. Felek tényként rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat tulajdonát képezi a 1036/34/A/105 helyrajzi számú, természetben a 2040 Budaörs, Szivárvány utca 5. szám földszintjén lévő 28 m<sup>2</sup> területű az ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett üzlet,” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **"Ingatlan"**).
2. Az Önkormányzat és a Társasház között jogvita alakult ki, ugyanis a Társasház a Ptk. 5:171.§-a és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 5.§-a szerinti közhitelesség alapján fennálló vélelmet meg kívánja dönteni, tehát azt kívánja bizonyítani, hogy az Ingatlannak nem az Önkormányzat a tulajdonosa.
3. A Társasház az Ingatlanra 2018. február 01. napján bérleti szerződést (továbbiakban: **"Bérleti Szerződés"**) kötött a Bérlővel azzal, hogy Bérlő a helyiséget saját költségén átalakíthatja.

#### II.

#### Megállapodás a függő jogi helyzet alatti jogokról, kötelezettségekről

  
  
**Budaörs Város Önkormányzata**  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,  
alpolgármester  
Tulajdonos

  
**Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház**  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

  
**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
képviseleti: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, Letevő





4. Figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 5:13.§ (2) bekezdése, és az 5:30.§ (1) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 3.§ (1) bekezdése alapján vitatja a Bérleti Szerződés érvényességét, hiszen bérleti szerződést csak a tulajdonos köthet, ugyanakkor a Társasház a tulajdonjogának fennállását bizonyítani, így a Bérleti Szerződés érvényességét igazolni kívánja, azonban a Bérő és a Használatba vevő az Ingatlan használatát biztosítani kívánja és Bérő a használatának ellenértékét meg kívánja fizetni, felek megállapodnak abban, hogy 2022. június 30. napjáig
- a) a Bérő jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a jelen szerződésben (továbbiakban: **"Szerződés"**) foglalt eltéréssel;
  - b) Bérő a Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérő között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300.-Ft + ÁFA, azaz havonta negyvenezer- háromszáz forint + Áfát köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;
5. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **megállapodik arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti** és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiség társasházi közös tulajdonként kerül az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre,
- a) Letéteményes az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat és az érkeztetett bélyegzővel ellátott társasházi alapító okirat eredeti példányának Letéteményes részére történő átadását követő 15 napon belül a **Társasház részére** az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással köteles megfizetni, továbbá
  - b) A fenti megállapodás megkötésének napját követő naptól Bérő a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.
6. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, **vagy** amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **megállapodik** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti **de a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2022. augusztus 31. napjáig nem kerül bejegyzésre**, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, vagy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti **és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert nem indítja meg** – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig -,
- a) az ügyvédi letétből a letétbe helyezett bérleti díj teljes összegét **az Önkormányzat részére** az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
  - b) az Önkormányzat és a Bérő között **megkötött bérleti szerződés** annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérő között jön létre.

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Biró Gyula,  
alpolgármester  
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérő, Letevő



7. Felek megállapodnak abba, hogy amennyiben a Társasház és az Önkormányzat 2022. június 30. napjáig **nem állapodik meg** arról, hogy az Ingatlan tulajdonjoga a Társasházat illeti, **és a Társasház az Ingatlan tárgyában tulajdonjog megállapítása iránti pert megindítja** – melyet a keresetlevél és annak határidőben történt lajstromozásáról szóló hiteles példányának Letéteményes részére történő megküldésével kell igazolni 2022. július 8. napjáig -,
- a) a Bérló jogosult használni az Ingatlant a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint, de a Szerződésben foglalt eltéréssel;
  - b) Bérló Szerződés megkötését követően az Önkormányzat és a Bérló között megkötött mellékelt bérleti szerződés szerinti bérleti díjat, tehát havonta 40.300,- Ft. + ÁFA köteles minden hónap 10. napjáig Letéteményes K&H Banknál vezetett 10404072-49565252-48481027 számú ügyvédi letéti számlájára megfizetni;
8. **Amennyiben** a megindított kereset alapján **a bíróság jogerősen nem állapítja meg a Társasház tulajdonjogát**, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem kerül bejegyzésre, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként nem szűnik meg és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként nem kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a kereset jogerős visszautasítását tartalmazó végzés vagy a jogerős ítélet hiteles példányának Letéteményes részére történő átadását követően
- a) az ügyvédi letétből a letébe helyezett bérleti díj teljes összegét **az Önkormányzat részére** az OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni;
  - b) az Önkormányzat és a Bérló között **megkötött mellékelt bérleti szerződés** annak megkötésére visszamenő hatállyal hatályba lép, melynek értelmében a bérleti jogviszony az Önkormányzat és a Bérló között jön létre.
9. **Amennyiben** a megindított kereset alapján **a bíróság jogerősen megállapítja a Társasház tulajdonjogát**, és a Társasház tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül, ide értve azt az esetet is, ha az Ingatlan külön tulajdonként megszűnik és az Ingatlant magában foglaló helyiségek társasházi közös tulajdonként kerülnek az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre, a jogerős ítélet hiteles példányának és a tulajdonjogot igazoló, 5 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolat Letéteményes részére történő átadását követően
- a) az ügyvédi letétből a bérleti díj teljes összegét a **Társasház részére** az OTP Banknál vezetett 11742173-20003531 sz. számlájára történő átutalással 15 napon belül Letéteményes köteles megfizetni, továbbá
  - b) Bérló a Bérleti Szerződésben foglaltak szerint köteles a bérleti díjat megfizetni, valamint feleket a Bérleti Szerződésben szereplő jogok és kötelezettségek illetik, és terhelik.

### III.

#### Vegyes rendelkezések

10. Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésben foglaltaktól eltérő tényállás esetén – eltérő megállapodás hiányában - Letéteményes csak jogerős bírósági ítélet alapján jogosult és köteles a letéti összeg kifizetésére.
11. Letevő ezúton visszavonhatatlanul megbízza és meghatalmazza a Letéteményest, hogy a Szerződésben foglaltak szerint eljárjon a letét kezelésével és kifizetésével kapcsolatban, továbbá a letéti összeg kezelésére, illetve Felek a letéti összeg kifizetésére ezennel kifejezetten feljogosítják a

Budaörs Város Önkormányzata  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester  
Tulajdonos

Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérló, Letevő



Letéteményest. A Letéteményes ezúton elfogadja a visszavonhatatlan megbízást és meghatalmazást.

12. A Letéteményes a jelen Szerződésben rögzített kötelezettségei teljesítésére csak akkor válik kötelessé, ha a letéti számlán jóváírták a letéti összeget.
13. A Letéteményes külön letéteményesi díjazásra nem jogosult, ugyanakkor a letéttel kapcsolatban keletkezett banki költségeket Letevő viseli, amelyeket a Letéteményes számlája ellenében megtérít a Letevőnek.
14. Letéteményes a letéti összeget elkülönített letéti bankszámlán tartja. A letéti összegen keletkezett kamat a letéti összegre jogosultat illeti.
15. Felek kijelentik, hogy a Szerződés megkötésére jogosult magyar jogi személyek, a nemzeti vagyonról szóló törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetnek minősülnek, képviselőik teljes, megfelelő és elégséges felhatalmazással rendelkeznek jelen Szerződés aláírására.
16. Ha a jelen Szerződés valamely része érvénytelen vagy azzá válik, vagy a jelen Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a Szerződés egyéb rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak, kivéve, ha az érvénytelen vagy érvénytelenné vált rész nélkül a Felek a jelen szerződést nem kötötték volna meg, és az érintett rész megfelelően nem módosítható.
17. Felek a jelen Szerződés teljesítésével kapcsolatos nyilatkozataikat írásban, levél, elektronikus levél, telefax, futár, vagy küldemény-továbbító szolgálat útján közlik egymással. Bármely Fél által a jelen Szerződéssel kapcsolatban a másik Fél számára adott vagy küldött bármilyen értesítés vagy más dokumentum átvettnek tekintendő, ha a küldemény tértivevényes postai küldeményként érkezett, a tértivevényen szereplő átvételi időpontban, ha az értesítést futárral vagy küldemény-továbbító szolgálattal küldték, és a futár vagy a küldemény-továbbító szolgálat nyilvántartást vezet a kézbesített küldeményekről, az abban megjelölt időpontban, faxon történő továbbítás esetén pedig a faxüzenethez csatolt visszaigazoló szelvény szerinti eredményes küldéskor. Jelen Szerződés módosításával, megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozatok közlésének módja aláírt írásbeli nyilatkozat, melyet tértivevényes postai küldeményként kell feladni. Felek rögzítik, hogy bármely értesítés, tájékoztatás, nyilatkozat kizárólag abban az esetben hatályos, amennyiben azt a küldő Fél a másik Fél által utolsóként megjelölt értesítési címére küldte, és azt a címzett igazoltan átvette, vagy a küldemény nem keresete jelzéssel, elköltözött, vagy ismeretlen vagy a címzett az átvételt megtagadta jelzéssel érkezett vissza, a visszaérkezést követő 5. napon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni. Felek megállapodnak abban, hogy jelen megállapodás alapján minden közlést – ellenkező megállapodás hiányában – a másik Félnek a jelen megállapodás fejrészeiben megjelölt címére kell küldeni.
18. A jelen Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkező bármely jogvitát a Felek békésen próbálnak meg rendezni. Amennyiben a jogvita békés rendezése nem lehetséges, úgy a jogvitában az általános hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
19. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvtv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. tv., a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Möt. és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései irányadóak.
20. Jelen Szerződést a Felek annak áttanulmányozása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá,

**Budaörs Város Önkormányzata**  
Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester,  
akadályoztatása esetén helyette Bíró Gyula,  
alpolgármester  
Tulajdonos

**Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház**  
Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományos

**Koczka Éva Szolgáltató Bt.**  
képviselet: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, Letevő



Budaörs, 2022. 04.07.

Budaörs, 2022. 04.08.

**Budaörs Város Önkormányzata**Képv.: Wittinghoff Tamás polgármester  
akadályoztatása esetén, helyette:Bíró Gyula  
alpolgármester  
Tulajdonos**Budaörs Szivárvány u. 5. sz. alatti Társasház**Képv.: Háztömb Kft. (Sallai Szilvia ügyvezető  
helyett és nevében eljár dr. Izsák Péter  
meghatalmazott) közös képviselő  
Tulajdonjogi várományosPénzügyi ellenjegyzés: .....  
Budaörs, 2022. 04.08

Budaörs, 2022. 04.11.

Koczka Éva Szolgáltató Bt.  
képviseli: Koczka Éva ügyvezető  
Bérlő, LetevőKOCZKA ÉVA BT KISADOZO  
BUDAÖRS, SZIVÁRVÁNY U. 5.  
a.sz.: 26248486-1-13  
c.g.: 13-06-071105

Budaörs, 2022. 04.22.

**Dr. László Jenő Ügyvédi Iroda**Képv.: dr. László Jenő ügyvéd  
Letéteményes



