FÓTI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
1. Jegyzőinyilvt analitika
2020 MÁRC 17.
2020 MÁRC 18. ..... db mell.
Előzmény: Utószám: Előadó:

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **Fót Város Önkormányzata** (2151 Fót, Vörösmarty tér 1. képviseletében eljár: Dr. Vass György polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban Bérbeadó, valamint
Fóti-Lángos Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 13-09-198681, adószám: 26684950-2-13, KSH száma: 26684950-4724-113-13, képv.: Liscsinszky Olga ügyvezető önálló aláírási joggal, székhely: 2151 Fót, Vörösmarty tér 15.), mint **bérlő** – továbbiakban Bérlő (Bérbeadó és Bérlő továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

Előzmények:
Fót Város Önkormányzata a Z/255/2018.(IX.26.) számú Képviselő testületi határozata alapján megvásárolta **a fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301 hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található „felülvizsgálat alatt" – 432 m^2 térmértékű „kivett beépített terület" megnevezésű belterületi ingatlan 16/48 tulajdoni hányadát az Olasz Fagyizó és Cukrászda Korlátolt Felelősségű Gazdasági Társaság(Cégjegyzéksz.: 13-09-160775, adószám: 24202990-2-13, KSH száma: 24202990-4724-113-13, képv.: Illésné Adamusz Katalin ügyvezető önálló aláírási joggal, székhely: 2151 Fót, Vörösmarty tér 15.) eladótól, amely szerződéssel 1/1arányú kizárólagos tulajdonába került továbbá a fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301/F hrsz. alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található – 26 m^2 térmértékű „üzletház" megnevezésű belterületi ingatlan is.

Az 1301 hrsz.-ú ingatlanon a Molnár és Tóth Kft. által elkészített M-295/2017 munkaszámú változási vázrajz alapján az 1301/B hrsz.-ú 118 m^2 térmértékű 2 üzlet (vendégtér, kiszolgálótér) raktár, 2 konyha, öltöző, WC, helyiségekből álló felépítmény található, amely az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetésre került, azonban az 1301/B hrsz.-ú ingatlanra eladó tulajdonjoga nem került bejegyzésre. Az ingatlant eladó, illetve az ő jogán a Lime Catering Kft., mint bérlő bérleti szerződés jogcímén használta kizárólagosan. Időközben a Lime Catering Kft. ellen kényszertörlési eljárás indult, a céget az illetékes cégbíróság Cgt. 01-19-017615/2 sz. határozatával 2019. szeptember 28. napján jogerősen megszűntnek nyilvánította.

Fentiekre tekintettel felek egymással az alábbi tartalmú bérleti szerződést kötik:

1.) Bérbeadó 16/48 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi a **fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301 hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található „felülvizsgálat alatt" – 432 m^2 térmértékű „kivett beépített terület" megnevezésű belterületi ingatlan, továbbá 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi **a fóti ingatlan-nyilvántartásban 1301/F hrsz.** alatt nyilvántartott – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatt található – 26 m^2 térmértékű „üzletház" megnevezésű belterületi ingatlan.

Bérbe adó kizárólagos használatát képezi továbbá az ingatlanra a Molnár és Tóth Kft. által elkészített M-295/2017 munkaszámú változási vázrajz alapján az 1301/B hrsz.-ú 118 m^2 térmértékű 2 üzlet (vendégtér, kiszolgálótér) raktár, 2 konyha, öltöző, WC, helyiségekből álló felépítmény.

2.) Felek kijelentik, hogy jelen bérleti szerződés tárgyát képezi az 1.) pontban meghatározott ingatlanon található, 118 m^2 térmértékű 2 üzlet (vendégtér, kiszolgálótér) raktár, 2 konyha, öltöző, WC, helyiségekből álló felépítmény. Felek megállapítják, hogy jelen szerződés tárgyát csak a hivatkozott üzlethelyiség képezi, az ingatlan további részére annak hatálya nem terjed ki.

Mindezekre tekintettel szerződő felek megállapodnak, hogy Bérbeadó jelen szerződéssel határozatlan időre bérbe adja a szerződés keretei között az 1.) pontban meghatározott osztatlan közös tulajdonú ingatlanán lévő fent részletezett üzlethelyiséget lángossütő céljából. A bérleti jogviszony kezdő időpontja a bérlemény birtokbavételének napja.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény tárgyát képező épület körüli telekrész rendben tartásáról bérlő gondoskodik.

3.) Felek megállapodnak abban, hogy a 2.) pontban meghatározott üzlethelyiség használatáért a Bérlő bérleti díjat tartozik fizetni Bérbeadónak. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összege **100.000 Ft, azaz egyszázezer forint,** amely **minden hónap legkésőbb 10. napjáig** esedékes a bérbeadó OTP Bank Nyrt. előtt vezetett 11784009-15731096 számú számlaszámára történő befizetéssel.

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj tartalmazza a helyiségek használatát, de nem tartalmazza a bérleményben történő áram és gázfogyasztást, fűtést, telefonhasználatot, takarítást, szemétszállítást, és a vízfogyasztást sem. Ezen költségek viselése Bérlőt a bérleti díjon felül terheli.

Amennyiben a közüzemi díjakat a bérbeadó rendezi a szolgáltató felé és továbbszámlázza a bérlő részére, akkor a Bérbeadó jogosult a közüzemi szolgáltatók alapár illetve fogyasztási ár változtatása esetén a szolgáltatási díjakat egyoldalúan módosítani minden év március 31. napjáig az előző év tényleges fogyasztási és alapár adatai, valamint a hivatalos inflációs ráta alapján közli a következő évre érvényes szolgáltatási díj összegeket. Bérlő a közléstől számítva a módosított díjakat köteles megfizetni. A közmű díjváltozáshoz a bérleti szerződés módosítása nem szükséges.

Bérbeadó kijelenti, hogy az üzlethelyiség önálló villany, gáz és mérőórákkal rendelkezik

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a közműórákat jelen szerződés megkötésétől számított legkésőbb 8 (nyolc) napon belül saját nevére íratja, és a közműszolgáltatókkal a szükséges szerződést megköti.

Bérbeadó tájékoztatja bérlőt, hogy az ingatlan szennyvízelvezetése csatornahálózatra van kötve.
A telefonhasználatról, a szemét- és egyéb hulladékok elszállításáról, valamint a takarításról a Bérlő maga köteles gondoskodni.

4.) Bérbeadó köteles a helyiségeket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni. Bérbeadó ennek megfelelően szavatol azért, hogy a bérlemény a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő közműrendszerrel ellátott, az ebből eredő esetleges hiányosságokért a bérbeadó a bérlő irányába felelősséggel tartozik.

5.) Felek jelen szerződés aláírásával rögzítik, hogy az alapszerződés megkötésével egyidejűleg bérlő bérbeadó részére 3 havi bérleti díjat óvadékot, mindösszesen 300.000,- forintot, azaz háromszázezer forintot megfizet. Az óvadékot a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezel.

Az óvadék a Bérlő által felróhatóan okozott esetleges kár valamint közüzemi díjtartozás, bérhátralék, stb. fedezete. Az óvadék összegének átadás-átvételét felek jelen szerződés aláírásával elismerik, nyugtázzák.

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, amennyiben a bérleti jogviszony alatt az óvadék összege a bérlő felróható igazolt károkozása miatt csökkentésre kerül, úgy bérlő a csökkentett összeggel köteles az óvadék összegét kiegészíteni.

A szerződés megszűnésekor az óvadék, illetve annak fel nem használt része visszajár.

6.) Bérlő köteles használat során az üzlethelyiség állagát megóvni. A működéshez esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket beszerezni a vonatkozó tűzvédelmi, környezetvédelmi, munkavédelmi, vagyonvédelmi és balesetvédelmi előírásokat szigorúan betartani.
Bérlőnek kell gondoskodni a saját alkalmazottaira vonatkozó munkavédelmi okmányok és eszközök biztosításáról is.
A 6. pontban leírtak elmulasztásáért a Bérlő teljes erkölcsi és anyagi felelősséggel tartozik.

7.) Bérlő a helyiségekben belső átalakítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet.

Bérlőt a beszerelt berendezéseiket illetően az elvitel joga megilleti.

8.) Felek kijelentik, hogy a bérlemény külön nem kerül átadásra, tekintettel arra, hogy azt a Bérlő jogelődje, a Lime Catering Kft. a bérleti szerződést megelőzően 2018.06. 04. napjától bérbe adó jogelődje az Olasz Fagyizó és Cukrászda Korlátolt Felelősségű Gazdasági Társaságtól bérelte. Az erről szóló jegyzőkönyvet mindkét fél aláírta, mérőórák állásai rögzítésre kerültek. Felek megállapítják, hogy jelen szerződés mellékletét képezi a Lime Catering Kft. nyilatkozata, amelyben a nevezett társaság jelen szerződésben foglaltakat tudomásul veszi, ahhoz feltétel nélkül hozzájárul, tekintettel arra, hogy az ingatlan használatáról a Fóti Lángos Kft. részére lemondott a bérleti szerződés megkötéséhez hozzájárult.

Bérlő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy 2019. január 1-től, 2020. február 29. napjáig terjedő időszakra – mely időszak alatt hatályos bérleti szerződés nem volt – felmerült mindösszesen 1.400.000, Ft azaz, egymillió-négyszázezer forint használati díjat bérbeadó részére a 2020. március havi esedékes díjjal együtt, jelen szerződés aláírását követő legkésőbb 15 napon belül Bérbe adó 3.) pontban meghatározott számlaszámra egyösszegben, átutalással rendezi.

9.) A bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlant tartozékaival és felszerelésével együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas, kifestett állapotban köteles a bérbeadónak visszaadni, olyan állapotban, ahogy azt a jelen szerződés alapján birtokba

vette, kivéve a természetes elhasználódás mellett bekövetkező állagromlást, amennyiben annak karbantartása, felújítása nem a bérlő kötelezettsége. Amennyiben bérlő az üzletet nem megfelelő állapotban adja vissza, bérbeadó jogosult azt a bérlő helyett és költségére, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni.

10.) Bérbeadó jogosult arra, hogy előzetes értesítés után a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze, tovább arra is, hogy a közüzemi és egyéb szolgáltatási díjak rendszeres befizetését ellenőrizze.

11.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a fenti szerződést bármelyik fél 60 napos felmondási idővel a hónap végére írásban mondhatja fel.

12.) Azonnali hatállyal felmondásnak van helye abban az esetben, hogyha bármelyik fél a szerződésben írt kötelezettségét megszegi, illetve a bérlő a bérleti díjat, illetve a közüzemi és egyéb szolgáltatási díjakat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg.

13.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlant haladéktalanul bérbeadó birtokába adja, ugyanolyan állapotban, mint amilyen állapotban birtokba vette. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményben található ingóságaira bérbeadói zálogjog illeti meg arra az esetre, hogyha a bérleti díj és egyéb közüzemi vagy szolgáltatási díj tartozása az általa átadott óvadék összegét meghaladja.

Abban az esetben, ha a bérlő a szerződés megszűnésekor bérbeadó birtokába nem adja, akkor a jogtalan használat idejére a bérleti szerződés háromszorosát köteles használati díjként fizetni.

14.) Szerződő felek kijelentik, hogy a bérleményt bérlő harmadik személynek albérletbe vagy használatba csak bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulásával adhatja.

15.) Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlannal szabadon rendelkezik, az ingatlan per, teher és igénymentességéért teljes szavatosságot vállal.

16.) A felek együttműködésre, egymás kölcsönös tájékoztatására kötelesek a bérlemény műszaki állapotára vonatkozó kérdésekben. Bérbeadó jogosult a bérleményt a bérbeadó zavarása nélkül előzetesen bejelentést követően ellenőrizni.

17.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérleti jogviszonyból eredő vitáik eldöntését elsősorban egymás közötti tárgyalással igyekeznek lezárni. Azok sikertelensége esetén az általános szabályok szerint hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

Bérbeadó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett Önkormányzat, míg Bérlő Magyarországon a cégnyilvántartásba bejegyzett csőd, felszámolás és végrehajtás alatt nem álló gazdasági társaság, jelen szerződés megkötésében korlátozva, vagy kizárva nincsenek.

18.) Felek jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a „lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozóegyes szabályokról" szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Jelen szerződés 6 (hat) eredeti példányban készült és szerződő felek, átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyező jognyilatkozatot aláírásukkal megerősítenek.

Fót, 2020. február „……”

Fót Város Önkormányzata	**Fóti-Lángos Kft.**
képv.: Dr. Vass György polgármester	képv.: Liscsinszky Olga ügyvezető
bérbeadó	bérlő

Ellenjegyzem:

Dr. Mihályi Zsolt Apor
Jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem

Fót, 20…… ……
dátum aláírás

NYILATKOZAT

LIME CATERING Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 01-09-994264, adószám: 24179010-2-42, KSH száma: 24179010-4724-113-01, képv.:Liscsinszky Olga ügyvezető önálló aláírási joggal, székhely: 1072 Budapest, Akácfa u. 16. fszt. 1.) gazdasági társaság jelen nyilatkozat aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul

kijelentjük,

hogy Fót Város Önkormányzata, mint bérbeadó és a Fóti-Lángos Kft., mint bérlő között a Fót 1301 hrsz-ú – természetben 2151 Fót, Vörösmarty tér 15. sz. alatti ingatlanon található a Molnár és Tóth Kft. által elkészített M-295/2017 munkaszámú változási vázrajz alapján az 1301/B hrsz.-ú 118 m^2 térmértékű 2 üzlet (vendégtér, kiszolgálótér) raktár, 2 konyha, öltöző, WC, helyiségekből álló felépítményre megkötendő bérleti szerződést tudomásul vesszük, ahhoz feltétel nélkül hozzájárulunk.

Fót, 2020. január 17.

LIME CATERING Kft.
képv.:Liscsinszky Olga