

BÉRLETI-ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

(tervezet)

amely létrejött egyrészről

PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.,
adószáma: 15730538-2-13,
statisztikai számjele: 15730538-8411-321-13,
bankszámlaszáma: 10400494-50505156-57531006
képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester,
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről az

ÉLÉSKAMRA GASTRO Kft.

székhelye: 2119 Pécel, Baross u. 31.,
adószáma: 24898195-2-13,
cégjegyzékszám: 13-09-169520,
bankszámlaszáma: 65100211-11388548-00000000
képviseli: Kővári Imre ügyvezető,
mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő),
együttesen Felek között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1. A Bérbeadó Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete által Bérbeadó tulajdonát képező, 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti Pekáry-kastély és a hozzá tartozó udvar értéknövelő, állagmegóvó munkálatokkal egybekötött hasznosítása, üzemeltetése és vendéglátó egység (étterem) működtetése tárgyában meghirdetett nyilvános pályázaton a .../2018. (V.16.) Kt. határozattal kiválasztott Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanon lévő Pekáry-kastélyt, valamint a földrészlet jelen szerződés **1. sz. mellékletét** képező vázrajzon satírozottan jelölt 2000 m² területét (a továbbiakban: együtt „Ingatlan”). Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, melyet Bérlő jelen szerződés aláírásával tudomásul vesz, hogy az Ingatlan helyi jelentőségű védett értéknek minősül.
2. Az Ingatlan alsó szintjén elhelyezkedő 268 m² alapterületű helyiségegyüttest (a továbbiakban: „Étterem”) a Bérlő melegkonyhás éttermi vendéglátás tevékenység folytatása céljából veszi bérbe azzal, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági és bérbeadási engedély beszerzéséről maga gondoskodik, annak valamennyi költségét viseli. Bérlő kötelezettséget és teljes körű felelősséget vállal arra, hogy kizárólag olyan tevékenységet folytat és tevékenységének folytatásához szükséges feltételeket oly módon teremti meg, hogy az Ingatlan mint helyi jelentőségű védett érték ne sérüljön. Felek megállapodnak abban is, hogy Bérlő a Bérbeadó helytörténeti gyűjteményének festményeit – amelyek felsorolását az **2. sz. melléklet tartalmazza** - az Ingatlan olyan helyiségében kifüggeszti, ahol az Ingatlanba betérő személyek azokat megtekinthetik. Bérlő a festmények őrzéséről a bérleti jogviszony alatt köteles gondoskodni.

Az Ingatlan földszintjének és emeleti szintjének, valamint a földrészlet jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező vázrajzon satírozottan jelölt 2000 m² területének (a továbbiakban együttesen:

„Egyéb Ingatlanrészek”) üzemeltetésének, hasznosítási joga Bérlet illeti. Bérlet az üzemeltetési, hasznosítási joga keretében az Egyéb Ingatlanrészek birtoklását és használatát legfeljebb egy éves határozott időre a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. szerint átlátható szervezetnek minősülő harmadik személy részére akár ellenérték megfizetése ellenében – mely ellenérték a Bérlet illeti -, akár ellenérték megfizetése nélkül jelen szerződés (a továbbiakban: „Szerződés”) 4. pontjának utolsó mondata, 5-9. pontja, 14. pontja, és 17-23. pontja szerinti tartalommal átengedheti.

3. A Bérbeadó szavatosságát kizárja arra vonatkozóan, hogy az Ingatlan az átadásakor a 2. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy az Ingatlan cél szerinti kialakítása – jelen szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – Bérlet feladata.
4. A bérleti jogviszony 2018. június 1. napjától 2033. május 31. napjáig tart. A bérleti jogviszony 2033. május 31. napjának leteltével megszűnik, amennyiben viszont Bérlet 2033. január 1. és 2033. április 30. között Bérbeadó felé írásban nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy a bérleti jogviszonyt további 5 évvel meg kívánja hosszabbítani, jelen szerződés változatlan feltételekkel további 5 évvel, azaz 2038. május 31-ig meghosszabbodik. Amennyiben a Bérlet az Ingatlant a határozott idő letelte után tovább használja, a bérleti szerződés nem alakul át határozatlan időtartamú szerződéssé, és a Bérlet jogalap nélküli birtokosnak minősül.
5. Felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás sem a Bérbeadót, sem a Bérlet nem illeti meg. Jelen szerződést rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérlet rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen például az alábbiak:
 - ha Bérlet a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
 - ha Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és Bérbeadó felhívásában megjelölt – legalább 30 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
 - ha Bérlet vagy az Ingatlant a Bérlet joga alapján használó személy- ideértve alkalmazottait is - 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 Bérlet az Ingatlant 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 Bérlet ellen jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási vagy csődeljárás vagy kényszerterelési eljárás indul.
6. Ha Bérlet a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bérlet nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérlet - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlet a felszólításnak annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
7. Ha a Bérlet a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat.

8. Ha Bérlo vagy az Ingatlant a Bérlo joga alapján használó személy - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat.
9. 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.
10. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan a Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy a 2. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, jelen szerződés megszűnik, és a Bérlo a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli.
11. Bérlo a szerződés aláírása napján lép az Ingatlan birtokába.
12. Az Ingatlan bérleti díja 2018. június 1-től 2019. május 31-ig havi bruttó 180.000 Ft, azaz bruttó száznyolcvanezer forint. A Felek megállapodnak abban, hogy a havi bérleti díj összege, minden év június 1. napjától, a Központi Statisztikai Hivatal által, az előző évre közzétett, hivatalos infláció mértékével azonos mértékben változik. A Bérbeadó a tárgyévi fizetendő havi bérleti díj mértékéről minden év április hónapjában írásban értesíti a Bérlo. Az első felülvizsgálat időpontja: 2019. június 1. Az első havi bérleti díjat a Bérlo a szerződés aláírását követő 8 napon belül fizeti meg. A bérleti díjon felül Bérlo köteles az Ingatlan közüzemi szolgáltatási (víz, csatorna, villany, gáz, szemétszállítás stb.) díjainak megfizetésére, oly módon, hogy Bérbeadó hozzájárul, Bérlo pedig köteles a fogyasztási helyek (mérőórák) Bérlo nevére történő átíratására jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül.
13. A Bérlo a bérleti díjat havonta előre, a tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni Pécel Város Önkormányzata 10400494-50505156-57531006 számú költségvetési elszámolási számlájára.
14. A Bérbeadó jogosult - a Bérlo zavarása nélkül - az Ingatlant, annak rendeltetésszerű és a bérleti Szerződésnek megfelelő használatát, állagát, továbbá a Bérlo kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évi egy alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés során a Bérbeadó jogosult belépni az Ingatlan területére, az Ingatlanhoz kapcsolódó iratokba betekinthez, elektronikus adathordozón tárolt adatokba a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával betekinthez, Bérlotól és a Bérlo bérleti joga alapján az Ingatlanban tartózkodóktól írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérhet, melyet az érintettek kötelesek 8 napon belül megadni. Bérbeadó javaslatot tehet Bérlo részére a szolgáltatások színvonalának javítására.
15. A Bérlo köteles az Ingatlant rendeltetésszerűen használni és megóvni. Az Ingatlannal kapcsolatos karbantartási, javítási és a rendes gazdálkodás körébe tartozó felújítási munkák elvégzése, illetve elvégeztetése, továbbá az Ingatlan tartozékainak pótlása a Bérlo kötelezettsége és költsége.
16. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó 17. pont szerinti hozzájárulásával az alábbi munkákat, az alábbi értéken, az alábbi határidőkre az Ingatlanon elvégzi:

- Az Ingatlan tetőszerkezetének felújítása: bruttó 53.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 3 éven belül.
 - Az Ingatlan közműhálózatának felújítása: bruttó 14.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
 - Az Ingatlan gépészetének felújítása: bruttó 12.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
 - Az Ingatlan belső építészeti felújítása: bruttó 21.000.000 Ft, a szerződés aláírását követő 5 éven belül.
- Összesen: bruttó 100.000.000 Ft.

17. Az Ingatlanon végzett bármilyen munka, beruházás megkezdéséhez és elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit, anyag- és munkadíj bontásban. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, valamint Bérelő – jogcímtől függetlenül (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is) - nem jogosult a munkálatok ellenértékének megtérítésére, azt Bérbeadótól nem követelheti. Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül végzett munkálatok ellenértékének megtérítési igényéről Bérelő jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond.
18. A Bérelő által, Bérbeadó előzetes hozzájárulásával elvégzett a 15. pontba nem tartozó értéknövelő beruházási (újjaépítés, külső, belső felújítás és korszerűsítés) munkák - bele értve a 16. pontban foglaltakat is - értékét (a továbbiakban: Beruházási érték) a Bérelő minden hónapban a bérleti díj 100 %-áig terjedő mértékben a bérleti díjba beszámíthatja, mindaddig, míg a Beruházási érték a beszámításokkal teljes mértékben elszámolásra nem kerül. Amennyiben a bérleti jogviszony határidejének lejártá előtt a Bérbeadó felmondási jogával él, akkor a bérleti időszakból hátralévő időre járó bérleti díjat a Bérelő köteles a Bérbeadó részére megfizetni. A fizetendő bérleti díj összegébe beszámításra kerül a Beruházási érték megtérítése, azaz a fizetendő bérleti díjból le kell vonni a Beruházási értéket, és Bérelő ezt az összeget köteles Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése napján a teljes Beruházási érték nem került beszámításra, a fennmaradó érték (a továbbiakban: Fennmaradó érték), vagy beszámítás hiányában a teljes Beruházási érték tekintetében a felek egymással elszámolni kötelesek, azt Bérbeadó az alábbiak szerint köteles Bérelő részére megfizetni:
Az elszámolás alapját a Fennmaradó érték vagy a Beruházási érték évi 1,5 %-os amortizációval csökkentett összege és az elmaradt bérleti vagy használati díj késedelmi kamatokkal növelt összege közötti különbség képezi.
A Bérelő érdekkörében felmerülő rendeltetésellenes használat miatt keletkező károkért a Bérelő teljes anyagi felelősséggel tartozik, az ilyen igényeket a Felek közti elszámolás során is mint követelésnövekedést figyelembe kell venni.
A Bérbeadó 12 havi kamatmentes részletekben jogosult az elszámolás alapján Bérbeadót terhelő fizetési kötelezettségét teljesíteni.
19. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megkötésekor az Ingatlant térítésmentesen használó személyek részére az Ingatlan használatát változatlan tartalommal biztosítja, valamint a szerződés aláírását megelőző 3 hónapban az Ingatlan egyes részeire vonatkozóan felmondott bérleti szerződések szerinti tartalommal köteles a volt bérlőkkel új bérleti szerződést kötni. A jelen pontban körülírt személyek felsorolását a **3. sz. melléklet** tartalmazza.
20. A Bérelő a szerződés megkötésével egyidejűleg a bérleti díj 3 havi összegének megfelelő óvadékot fizet Bérbeadónak. A bérleti jogviszonyból eredő bérbeadói igények kielégítésére elsősorban ez az összeg szolgál.

21. A bérleményben levő áru, berendezési és felszerelési tárgyak vagyonbiztosításáról Bérő köteles gondoskodni.
22. Jelen jogviszony megszűnése, megszüntetése esetén a Bérő köteles ingóságaitól kiürítve haladéktalanul visszaadni az Ingatlant a Bérbeadó birtokába, a Bérbeadó írásbeli nyilatkozata szerint a Bérő részére történt birtokba adás napja szerint, vagy jelen szerződés megszűnés kori megfelelő, tiszta állapotban. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérő a birtokbaadási kötelezettségének nem, vagy nem szerződésszerű módon tesz eleget, Bérő a jelen pont szerinti birtokbaadásig a 12. pontban meghatározott bérleti díj négyszeres összegét köteles használati díjként havonta Bérbeadónak megfizetni. Bérő cserehelyiségre nem jogosult, illetőleg pénzbeli megváltási igényel nem élhet, melyet jelen szerződés aláírásával elismer, illetőleg ez irányú igényeiről jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés megkötésével egyidejűleg közokiratban nyilatkozik a birtokbaadási kötelezettségéről.
23. Felek megállapodnak abban, hogy a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelen szerződés aláírásával elővásárlási jogot alapítanak Bérő részére. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával **feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul** ahhoz a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra Bérő részére az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
24. Felek megállapodnak abba, hogy Bérő 16. pontban foglalt kötelezettségének maradéktalan teljesítését követő 30 napon belül a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlant – amely jelen szerződés megkötésekor korlátozottan forgalomképes vagyonnak minősül - Bérbeadó forgalomképes üzleti vagyonná nyilvánítja és az elvégzett munkák ellenértékének erejéig, annak 18. pont szerinti elszámolásának biztosítására külön szerződéssel a 367/7 helyrajzi számú, természetben a 2119 Pécel, Maglódi út 12. szám alatti ingatlanra jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat alapítanak.
25. Bérő az Ingatlanra vonatkozó bérleti jogát a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. A hozzájárulás feltételeire a szerződés írásba foglalásakor hatályos önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadók. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a jogszerző fél a Bérbeadó rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.
26. Bérő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bérő jelen szerződés aláírásával írásban kijelenti, hogy a jelen nyilatkozatában foglaltak változása esetén a változásról haladéktalanul köteles Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalóját tájékoztatni. A Bérő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy amennyiben a nyilatkozata valótlan tartalmú, úgy a Pécel Város Önkormányzata kötelezettségvállalója a szerződést felmondhatja, ha pedig a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat.
27. Jelen szerződés Pécel Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI.8.) számú rendelete, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló vagyon elidegenítésére és hasznosítására vonatkozó szabályokról szóló 10/2013. (IV. 30.) önkormányzati rendelete alapján került megkötésre.

28. Bérbeadó Magyarországon nyilvántartásba vett települési önkormányzat.
29. Bérlo képviselőjében eljáró személy polgári és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet Magyarországon nyilvántartott, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, törvényesen működő gazdálkodó szervezet.
30. Felek felhatalmazzák a Dr. László Jenő Ügyvédi Irodát (eljár: dr. László Jenő ügyvéd, 1027 Budapest, Bem József u. 4. III. em. 1., 1525 Budapest, Pf. 34.), hogy a 23. pontban körülírt elővásárlási jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése során a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást eljáró ügyvéd elfogad.
31. A 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 tekintik irányadónak.
32. Alulírott Felek a jelen 6 oldalon 32 pontból és 3 mellékletből álló szerződést kölcsönös átolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helyben hagyólag írják alá.

Pécel, 2018. május ...

Pécel. 2018. május ...

Pécel Város Önkormányzata
képviseli: Szöllősi Ferenc polgármester
Bérbeadó, elővásárlási jogot biztosító

Éléskamra Gastro Kft.
képviseli: Kővári Imre ügyvezető
Bérlo, elővásárlásra jogosult

Pénzügyi ellenjegyzés:

Ellenjegyzem: Pécel, 2018. május