

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.; adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviselőjében: Dr. Göbl Richárd polgármester, a továbbiakban **Bérbeadó**,

másrészről az **FL Játsszóház 2013 Kft.** /székhely: 2011 Budakalász, Omszk park 1861/21/A., Cégjegyzékszám: 13 09 217352, adószám: 24688477-2-13), mint bérlő képviselőjében Dévai Bernadett ügyvezető, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és időben az alábbi tartalommal:

1. A szerződés tárgya:

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő megismert állapotban pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Szentendrei Földhivatal ingatlan nyilvántartásában Budakalász, 1861/22/A Hrsz. alatt felvett, természetben a 2011 Budakalász, Omszk parkban található, 463 m² nagyságú épületet a hozzá tartozó terasszal együtt a Fantasy-Land Játsszóház üzemeltetése céljából. A bérleményhez tartozik továbbá az épület előtti területről a Bérlő vendégköre részére 14 db gépjármű parkolási lehetőségét biztosító, terület és a bérlemény mellett fekvő, kb. 1.000 m² nagyságú külső területet, melyet Bérlő köteles gondozni, és jogosult azt használni kültéri rendezvények céljára.
- 1.2. Jelen szerződést Szerződő felek 5 év meghatározott időtartamra, 2025. január 1. napjától kezdődően 2029. december 31. napjáig kötik a Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 89/2024.(VIII.15.) Kt. határozata alapján.
- 1.3. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges felmondás esetén a Bérbeadótól másik ingatlan felajánlását nem igényelhet.
- 1.4. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles 8 napon belül a területet kiürítve, közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.
- 1.5. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a területen elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.
- 1.6. Az ingatlan használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

- 2.1. Szerződő Felek 2025. január 1-től **576.000 Ft/hó + ÁFA** havi bérleti díjban állapodnak meg, mely 2025. április 1-től **726.000 Ft/hó + ÁFA** összegre módosul.
- 2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleti díjon felül köteles megfizetni a területtel kapcsolatos valamennyi közüzemi fogyasztás ellenértékét. Az elektromos áram fogyasztását Bérbeadó óraleolvasások alapján negyedévente számlázza tovább a Bérlő felé. A bérlemény önálló gázórával rendelkezik, mely Bérlő nevére át van írva. A hiteles mellékvízmérő a Bérlő nevére van. Az aktuális mérőállást Bérlő köteles a DMRV Zrt-nek rendszeresen bediktálni.
- 2.3. Bérlő a bérleti díjat havonta, a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, annak kiállításától számított 15 napon belül köteles a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00173183-00100006 számú egyszámlájára átutalni.
- 2.4. Bérlő arra az esetre, ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit nem, vagy nem szerződésszerűen teljesíti a Bérbeadó részére – az idevágó rendeletben foglaltaknak megfelelően – két havi bérleti díj összegének megfelelő, azaz 1.152.000 Ft összegű kauciót nyújt, melyet Bérbeadó a Bérlő egyidejű haladéktalan értesítése mellett a fizetési elmaradások rendezésére jogosult felhasználni. A kaució összegét, az eddig befizetett 500.000 Ft és a 1.152.000 Ft különbözetét, **azaz 652.000 Ft-ot a Bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően köteles a Bérbeadó letéti bankszámlájára (12001008-00173183-01300003) átutalni vagy csekken megfizetni. 2025. április 1-ig a kaució összegét, a befizetett 1.152.000 Ft és a 1.452.000 Ft különbözetét, azaz 300.000 Ft-ot a Bérlő köteles a Bérbeadó letéti bankszámlájára (12001008-00173183-01300003) átutalni vagy csekken megfizetni. A Bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a kaucióként nyújtott összeg a bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő részére visszajár. Ebben az esetben a jelzett összeget a megszűnéstől számított 15 napon belül - kamat felszámítása nélkül - köteles a Bérbeadó visszafizetni.**

- 2.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a terület bérleti díját a Bérbeadó 2026. évtől minden évben, az adott év március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által kimutatott előző évi fogyasztói árindex mértékével megemeli továbbá, hogy ettől függetlenül a Bérbeadó jogosult 2 évente a bérleti díj mértékét felülvizsgálni. Az emelésről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, amely tájékoztató a szerződés egyéb pontjait nem érinti.
- 2.6. A Bérlő vállalja, hogy a saját hibájából történő, 30 napos türelmi időt meghaladó késedelmes fizetés esetén, a Polgári Törvénykönyvről hozott 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti mindenkorli késedelmi kamatot megfizeti.

3. Szerződő Felek jogai és kötelességei:

- 3.1. Bérbeadó jogai:
- képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérlő jelenlétében ellenőrizni.
- 3.2. Bérlő jogai:
- az ingatlanon - költségáthárítás mentes - átalakítást végezni Bérbeadó előzetes hozzájárulásával,
- 3.3. Bérlő kötelezettségei:
- az ingatlanon a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
 - az általa végzett tevékenység folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséért és tevékenysége minden mozzanatának jogszerűségéért kizárólagos felelősséggel tartozik,
 - minden, a bérleménnyel összefüggő javítás, karbantartás, felújítás elvégzése és finanszírozása, költségeinek viselése, bérbeszámítás Szerződő felek külön megegyezése alapján lehetséges,
 - jelen szerződésben biztosított jogait az ingatlanon lévő többi Bérlő, s a szomszédos ingatlanokban lakók jogainak messzemenő tiszteletben tartása mellett tartozik gyakorolni,
 - az ingatlanon belül a közlekedést és a parkolást a mindenkor hatályos KRESZ szabályainak megfelelően megoldani.

4. A szerződés megszűnése:

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést rendes felmondással az 1.2. pontba foglalt időszakon belül nem mondhatják fel.
- 4.2. Szerződő felek rendkívüli felmondási oknak tekintik bármelyik fél súlyos szerződésszegését – ilyen pl. a Bérlő részéről a 30 napot meghaladó, lejárt díjtartozás, ekkor a Bérbeadó jogosult egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával, azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A rendkívüli felmondás feltétele, hogy a szerződésszerű állapot helyreállítására a felmondást megelőzően legalább 8 napos határidő kitűzésével a felmondó fél a szerződésszegő magatartást követő felet igazoltan írásban felszólította, és ezen felszólítás eredményre nem vezetett.

5. Vegyes rendelkezések:

- 5.1. Bérbeadót a kaució összegén felüli elmaradt bérleti díj – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérlő bérelt területén lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.
- 5.2. A terület kizárólagos használatára Bérlő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy a terület másnak bérebe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérlő használatát korlátozná vagy akadályozná.
- 5.3. Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges az épület külső részén történő táblák, feliratok elhelyezéséhez.
- 5.4. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a területen mindennemű építési munkálat elvégzéséhez. Ezen engedély nem pótol semmilyen szakhatósági engedélyt.

- 5.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy 2025. április 1-től kezdődően amennyiben a Bérelő nem él a külső 1000 m²-es terület használatával, Bérelő ezen területet az önkormányzat előzetes jóváhagyásával harmadik személy részére albérletbe továbbadhatja.
- 5.6. Bérelő jelen okirat aláírásával akként nyilatkozik, hogy cégjegyzékbe bejegyzett belföldi székhelyű gazdálkodó szervezet, amely a szerződés megkötésekor felszámolási eljárás, csődeljárás, illetőleg végelszámolás hatálya alatt nem áll, a nemzeti vagyonról szóló törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül és képviselője a jelen szerződésben foglalt jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására jogosult.
- 5.7. A Szerződő felek továbbá ezen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a szerződés megkötésekor tévedésben nem voltak, egymást meg nem tévesztették, kényszer és fenyegetés hatása alatt nem álltak, a jogügylet harmadik személy kielégítési alapjának elvonására nem irányul, bűncselekmény – így különösen a pénzmosás – törvényi tényállási elemeit nem meríti ki, ahhoz nem kapcsolódik, az okirat a Szerződő felek szabad akarat-elhatározásának megfelelő tartalommal került írásba foglalásra.

Bérelő tudomásul veszi, hogy jelen Szerződés az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 26. §-sa alá tartozó adatait a Bérbeadó honlapján köteles közzétenni.

6. Elérhetőségek:

Szerződő felek nyilatkoznak, hogy a szerződés teljesítésével kapcsolatos napi kérdésekben az alábbi személyek jogosultak nyilatkozni:

Bérbeadó nevében: Szeleczy Szilvia Műszaki és Főépítési Iroda vezető
telefonszám: 06-26/340-266
e-mail cím: szeleczy.szilvia@budakalasz.hu

Bérelő nevében: Dévai Bernadett ügyvezető
telefonszám: [REDACTED]
e-mail cím: [REDACTED]

7. Záró rendelkezések:

- 7.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., és a vonatkozó helyi rendeletek előírásai az irányadók.
- 7.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Szerződő felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés valamennyi rendelkezését 2025. január 1. napjától alkalmazzák.

Jelen szerződés 3 példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmzés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

2024 AUG 29.

Budakalász, 2024. szeptember


Budakalász Város Önkormányzata
Dr. Göbl Richárd polgármester
Bérbeadó




FL Játsszóház 2013 Kft.
Dévai Bernadett ügyvezető
Bérelő



Pénzügyi ellenjegyző:

Kelt: Budakalász, 2024. 08. 29. nap