

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.; adószám: 15730961-2-13), mint bérbeadó képviseletében: Forián-Szabó Gergely polgármester, a továbbiakban **Bérbeadó**, másrészről

Sarasvati Alapítvány. (2672 Húgyag; Kossuth Lajos út 45/a, adószám: 18338362-1-12), mint **Bérlő** képviseletében: Kotroczó Anikó kuratórium elnöke, a továbbiakban **Bérlő**, együttesen **Szerződő felek** között, 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 földhivatal ingatlan nyilvántartásában **Budakalász belterület 1214 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben 2011 BUDAKALÁSZ Arany János utca 3. szám alatt található, mindösszesen 573 nm alapterületű, *Kivett lakóház és udvar és gazdasági épület* megnevezésű ingatlan és **a Budakalász belterület 1215 helyrajzi számon** felvett, természetben 2011 Budakalász, Arany János u. 3/A. szám alatti (felülvizsgálat alatt), mindösszesen 507 nm alapterületű, *kivett óvoda* megnevezésű ingatlant. A Felek rögzítik, hogy a két ingatlan a valóságban egységet alkot, amin található egy 142 m² alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiség, és az épület mögötti 539 m² területű hátsó udvar, jelen bérleti szerződéssel a Bérlő ezen ingatlanokat veszi bérbe, kizárólag a pályázatban megjelölt integratív gyógyászati központ létrehozása céljából.

1.2. A Bérbeadó és a Bérlő kijelentik, hogy bár a bérleti szerződésben szereplő ingatlan két külön helyrajzi számon nyilvántartott, a valóságban egy összefüggő ingatlanegységet alkot, amely egy udvaron belül helyezkedik el, és egy épületet foglal magában. Felek rögzítik, hogy az ingatlan kizárólag egységként bérbe adható és vehető bérbe, így annak bérleti jogviszonya csak a teljes ingatlanra együtt áll fenn, és egyik helyrajzi számon nyilvántartott rész sem adható bérbe külön-külön. (Az ingatlanok a továbbiakban együtt: **ingatlan**)

1.3. Jelen szerződést Szerződő felek 2025. március 1. napjától 5 év (60 hónap) meghatározott időtartamra azaz 2030. február 28. napjáig kötik. Jelen szerződésmeghosszabbítása azonos feltételekkel, a bérleti díj újratárgyalása mellett lehetséges, ha a bérlő nem rendelkezik tartozással az Önkormányzat felé. Bérbeadó az ingatlant a megtekintett és kiürített állapotban 2025. február ^{24.} napon adja át a Bérlőnek. Birtokbaadásakor kerül sor az ingatlan kulcsainak átadására. Szerződő felek a Bérleményben található közüzemi mérőóra állásokat a Bérlemény birtokba adásának napján közösen leolvassák és külön jegyzőkönyvben rögzítik. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó részéről történő esetleges rendkívüli felmondás esetén a Bérbeadótól más ingatlan felajánlását nem igényelhet.

1.4. A szerződés megszűnése esetén a Bérlő köteles 30 napon belül a ingatlant kiürítve, közös jegyzőkönyv készítése mellett Bérbeadónak átadni.

1.5. Az ingatlan őrzése nem megoldott, Bérbeadó a ingatlanon elhelyezett tárgyakért felelősséget nem vállal.

A ingatlan használata a Bérlőt csak a bérleti szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

2. Teljesítés módja, fizetési feltételek:

- 2.1.** Szerződő Felek mindösszesen 250.000 Ft/hó + ÁFA, azaz kettőszázötvenezer forint + ÁFA havi bérleti díjban állapodnak meg.
- 2.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan a villany, víz, gáz közmű vonatkozásában önálló mérőórákkal rendelkezik, amelyet a Bérlő köteles a szerződés aláírását követő 15 napon belül saját nevére íratni a Szolgáltatónál és ezt igazolni Bérbeadó felé, ehhez Bérbeadó jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul.
- 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 kauciót nem fizetett.
- 2.5.** Szerződő felek megállapodnak, hogy a bérleti díjat a Bérbeadó 2026. évtől minden évben, az adott év március 1-jétől a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett, előző évi fogyasztói árindex mértékével megemeli. Az emelésről a Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, amely tájékoztató a szerződés egyéb pontjait nem érinti.

- 2.6. A Bérelő 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 mindenkori késedelmi kamatot megfizeti.

3. Szerződő Felek jogai és köteleességei:

3.1. Bérbeadó jogai:

- képviselői útján jogosult a szerződésben foglaltak végrehajtását Bérelő jelenlétében ellenőrizni a Bérelő előzetes értesítését követően, de kizárólag oly módon, hogy ezzel a Bérelő üzleti és magánéleti tevékenységét ne zavarja.

Bérbeadó kötelezettségei:

- A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérelő a bérleti időszak alatt az ingatlant rendeltetésszerűen és zavartalanul használhassa.
- A Bérbeadó köteles tartózkodni a szerződés egyoldalú módosításától a szerződés időtartama alatt, kivéve a jelen szerződésben előre meghatározott inflációkövető emelést

3.2. Bérelő kötelezettségei:

- az ingatlanon a tűzrendészeti-, baleset- és vagyonvédelmi, továbbá kiemelten a környezetvédelmi előírások betartása, és az ehhez szükséges eszközök biztosítása,
- a bérleményhez zöld felület vagy közterületi kapcsolat tartozik, annak karbantartása, tisztítása a bérelő feladata. Amennyiben ennek felszólítás ellenére sem tesz eleget, a bérbeadó jogosult ezt elvégeztetni és annak költségét a bérelő részére tovább számlázni,
- 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,

A Bérelő által pályázatában vállalt felújítások, felújítások:

- A meglévő kerítés elbontása, és új kerítés készítése, elektromos kapuval.
 - A ház előtti udvar átalakítása úgy, hogy parkolási lehetőség legyen az udvarban (térkövezés, járólapozás, kertépítés zöldfelülettel).
 - Hátsó udvar kertépítése, növények telepítése.
 - Homlokzat javítása és újra színezése.
 - Az épület tetőszerkezetének javítása.
- Bérelő jogai:
- A Bérelő jogosult a bérleti időszak alatt zavartalanul és akadályoztatás nélkül használni az ingatlant, és a Bérbeadó köteles biztosítani ennek feltételeit.
 - Bérelő jogosult a szerződés megszűnése esetén az igazolt beruházási költségek visszatérítésére, a bérbeszámításról szóló külön megállapodás szerint.

3.3. A pályázó/Bérelő által vállalt beruházások tervezett bekerülési értéke legfeljebb nettó 15.000.000 Ft + ÁFA. Az elvégzett és számlával igazolt beruházások értékének 65%-a, azaz legfeljebb 9.750.000 Ft + ÁFA érvényesíthető bérbeszámításként. A bérbeszámításra a költségek számlával történő leigazolását követően 48 hónapban havi egyenlő összegekben kerülhet a megállapodás aláírását követő hónap első napjától. Az elvégzett beruházás(ok) bérleti díjba történő beszámítása az akutálisan elkészült beruházás elkészültekor, az elkészültét követő hónap első munkanapjától esedékes.

A Bérelő a pályázatában vállalt beruházásokat az ingatlan birtokbavételét követő 1 éven belül köteles megvalósítani.

Jelen szerződésben biztosított jogait 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 köteles megoldani.

4. A szerződés megszűnése és a Bérelő által végzett beruházások elszámolása

4.1. A jelen szerződés a következő módokon szűnhet meg:

- a) A szerződésben foglalt határozott idő lejáratával, amennyiben a felek nem állapodnak meg annak meghosszabbításáról.
- b) A felek közös megegyezésével, amely esetben külön írásbeli megállapodásban kell rögzíteni a szerződés lezárásának feltételeit.

c) Rendkívüli felmondással a Bérbeadó részéről, ha:

a Bérelő önhibájából 30 napot meghaladó fizetési késedelembe esik a bérleti díj megfizetését illetően, és a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem teljesít a felszólítástól számított 15 napon belül;

a Bérelő az ingatlant nem a szerződésben meghatározott rendeltetés szerint használja, vagy az ingatlan állagát súlyosan veszélyezteti, illetve rongálja.

d) Rendkívüli felmondással a Bérelő részéről, különösen, ha:

a Bérbeadó akadályozza a Bérelő szerződésszerű joggyakorlását, az ingatlant harmadik személy részére bérbe adja, vagy egyéb súlyos szerződésszegést követ el.

e) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

4.2. A Bérelő által végzett beruházások elszámolása a szerződés megszűnése esetén:

Amennyiben a jelen szerződés bármely jogcímen megszűnik, de a Bérelő által végzett, a szerződésben rögzített és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások még nem kerültek teljes mértékben bérbeszámításra, azok pénzbeli megtérítésére az alábbiak szerint kerül sor:

a) Amennyiben a szerződés a Bérbeadó rendkívüli felmondása miatt szűnik meg, a Bérbeadó köteles a Bérelő által igazolt és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások el nem számolt hátralévő értékének 65%-át pénzbeli kompenzációként megfizetni a szerződés megszűnését követő 60 napon belül.

b) Amennyiben a szerződés a Bérelő rendkívüli felmondása miatt szűnik meg, a Bérbeadó az igazolt beruházási költségek el nem számolt hátralévő összegének 100%-át köteles megtéríteni a szerződés megszűnését követő 60 napon belül.

c) Amennyiben a szerződés közös megegyezéssel szűnik meg, a felek külön megállapodásban rögzítik a beruházási összegek sorsát.

4.3. A Bérbeadó rendkívüli felmondása csak objektív és jogilag megalapozott esetekben lehetséges. A Bérbeadó nem mondhatja fel a szerződést önkényesen vagy indokolatlanul, kizárólag a szerződésben meghatározott súlyos szerződésszegés esetén, amelyet írásban dokumentálnia kell.

4.4. A Bérbeadó nem követelheti vissza az ingatlant és nem szüntetheti meg a bérleti szerződést, ha a Bérelő minden szerződéses kötelezettségét teljesíti, különösen a bérleti díjfizetést és az ingatlan szerződésszerű használatát.

4.5. A Bérbeadó köteles a szerződés megszüntetésére vonatkozó szándékát legalább 30 nappal előre, írásban közölni, és a Bérelő számára lehetőséget biztosítani az észrevételek megtételére vagy a helyzet rendezésére.

4.6. A Bérbeadó a szerződés megszűnését követően sem követelheti a Bérelőtől az ingatlan eredeti állapotának helyreállítását, ha a beruházás az ingatlan értékét növelte.

4.7. A szerződés megszűnésekor a felek közösen kötelesek jegyzőkönyvet felvenni az ingatlan állapotáról és a beruházások értékéről. A jegyzőkönyv hiányában a Bérelő pénzbeli visszatérítési igénye nem csökkenthető.

5. Vegyes rendelkezések:

5.1. Bérbeadót az elmaradt bérleti díj – és kamatai – biztosítására jelzálogjog illeti meg a Bérelő bérelt ingatlanon lévő vagyontárgyaira. Bérbeadó megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt ingóságok elszállítását, ameddig a követelés teljes egészében kielégítést nem nyer.

5.2. A ingatlan kizárólagos használatára Bérelő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlant másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérelő használatát korlátozná vagy akadályozná.

5.3. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a ingatlanon mindennemű építési munkálat elvégzéséhez, melyet Bérbeadó vállal a Bérelő megkeresését követő 30 naptári napon belül megküldeni Bérelő részére. Ezen engedély nem pótol semmilyen szakhatósági engedélyt.

5.4. 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.

5.5. 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.

6. 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.

7. Kapcsolattartás:

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

Bérbeadó nevében: Szeleczy Szilvia
telefonszám: 06-70/455 6937
e-mail cím: szeleczy.szilvia@budakalasz.hu

Bérlő nevében: Kotroczó Anikó
telefonszám: [REDACTED]
e-mail cím: iroda@sarasvati.hu és info@sarasvati.hu

8. Záró rendelkezések:

- 8.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., 1993. évi LXXVIII. törvény (lakástörvény). és a Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2018.(IX.27.) önkormányzati rendeletének előírásai az irányadók.
- 8.2. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére a Szerződő felek kikötik a Szentendrei Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés valamennyi rendelkezését jelen szerződés aláírásának napjától alkalmazzák.

Jelen szerződést, amely 4 számozott oldalból áll és 3 eredeti példányban készült, amelyet Szerződő felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budakalász, 2025. február.....



Budakalász Város Önkormányzata
Fórián Szabó Gergely polgármester
Bérbeadó

Sarasvati Alapítvány
Kotroczó Anikó kuratórium elnöke
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dátum:
Aláírás:

SARASVATI ALAPÍTVÁNY
2672 HUGYAG,
KOSSUTH L. ÚT 45/A.
Adószám: 18338362-1-12