

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Devecser Város Önkormányzata** (törzsszám: 733920, adószám: 15733926-2-19, statisztikai jelzőszám: 15733926-8411-321-19, képviseli: Ferenczi Gábor polgármester) 8460 Devecser, Deák tér 1., mint bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

**Flott Kebab Kft.** (cégjegyzék szám: 19-09-518418, adószám: 25526271-1-19, stat.szám: 25526271-1073-113-19, képviseli: Adui Jalal ügyvezető) 8449 Magyarpolány, Bajcsy u. 4., mint bérlő (továbbiakban: Bérlő)

– a bérbeadó és a bérlő a továbbiakban együtt: Felek – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képezi az Ajkai Járási Hivatal Földhivatali Osztálya által Devecser belterület 623 hrsz. alatt nyilvántartott „raktár, udvar” megnevezésű ingatlan, amely természetben Devecser, Jókai u. 1. szám alatt található. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 2986 m<sup>2</sup> alapterületű, melyből jelen szerződés alapján 200,96 m<sup>2</sup> nagyságú terület rész - mely jelen szerződés mellékletét képező alaprajz szerinti helyiségekből áll – (a továbbiakban: Ingatlan) kerül bérbeadásra Devecser Város Önkormányzata Képviselő-testületének 225/2018.(VIII.23.) Kt. határozata alapján büfé, váróterem és a hozzájuk tartozó szociális helyiség üzemeltetése céljából Bérlő részére.
2. A Bérbeadó az 1. pontban körülírt Ingatlant határozatlan időtartamra adja bérbe Bérlő részére 2018. augusztus 31. napjától, Bérlő pedig ezen időponttól bérbe veszi az 1. pontban körülírt Ingatlant.
3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az 1. pont szerinti Ingatlan a bérlet időtartama alatt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, szavatol továbbá azért is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a bérlet tárgyán, amely a Bérlőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.
4. Felek megállapodása alapján Bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg az Ingatlant birtokba veszi és azt ettől az időponttól kezdve büfé és autóbusz váróterem üzemeltetésére a hozzájuk tartozó szociális helyiségekkel együtt jogosult rendeltetésszerűen használni, ezzel együtt azonban felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes, vagy szerződésellenes használat következménye.
5. Felek megállapodnak abban, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11/A. §-a alapján Bérbeadó a bérleményre vonatkozó energiahatékonysági tanúsítvány másolatát jelen szerződés aláírásával egyidőben átadja Bérlő részére, aki jelen szerződés megszűnése esetén köteles azt Bérbeadó részére visszaadni.



6. A felek megállapodnak abban, hogy Bérő feladata a büfé működéséhez szükséges engedélyek beszerzése. Bérő tudomásul veszi, hogy köteles Bérbeadót írásban tájékoztatni, ha az Ingatlanban folyó tevékenység folytatására bármilyen oknál fogva alkalmatlanná válik.
7. Felek az Ingatlan birtokba adásáról állapotfelmérő jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza különösen: a birtokbaadás tényét, helyét, időpontját, az átadásnál jelen lévő személyek nevét és státuszát, a bérlemény állagát, a központi berendezési és felszerelési tárgyakat, azok állapotát, a mérőórák állását, stb.  
A Bérő a jegyzőkönyv aláírásával az abban rögzített állapot szerinti birtokbavétel tényét elismeri.
8. Bérő tudomásul veszi, hogy az Ingatlant albérletbe, használatba nem adhatja, gazdasági társaságba apportként nem viheti be, nem terhelheti meg. A Felek nem tekintik albérletbe adásnak a Somló Volán Zrt. (8400 Ajka, Hársfa u. 7.) által használt helyiségrészt.
9. Bérbeadó kijelenti, hogy az Ingatlant másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely a Bérő használatát bármilyen formában korlátozná.
10. Bérő az Ingatlan részét képező várótermet és mosdókat köteles hétfőtől vasárnapig munkaszüneti napokon is 5<sup>00</sup> órától 20<sup>00</sup> óráig nyitva tartani.
11. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés 1. pont szerinti Ingatlan bérleti díja 2018. augusztus 31. napjától 2018. november 30. napjáig havi bruttó 30.000,- Ft, azaz bruttó Harmincezer forint, 2018. december 1. napjától havi bruttó 60.000,- Ft, azaz bruttó Hatvanezer forint, mely összeget Bérő köteles Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11748090-15733926-000000000 számú számlájára az alábbiak szerint megfizetni:
- 2018. augusztus 31. - 2018. szeptember 30. napjáig esedékes bérleti díj összeget: jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg,
  - 2018. október 1. napjától esedékes tárgyhavi bérleti díj összegeket a tárgyhónapot megelőző hó 15. napjáig.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés 10. pontjában megjelölt havi bérleti díj megfizetésére rögzített 15 naptári napot meghaladó késedelmes teljesítés esetén a Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést az esedékesség (minden hónap 15. napja) időpontjától számított 10. naptári napon rendkívüli felmondással megszüntetni.

12. Felek megállapodnak abban, hogy Bérő köteles az Ingatlan használatával kapcsolatban felmerült alábbi közüzemi díjakat Bérbeadó részére megfizetni havonta a Bérbeadó által kiállított számla alapján:

- áramdíj 70.000,- Ft feletti része,
- szemétszállítási díj,
- vízdíj.



Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a Bérbeadó által kiszámlázott közüzemi díjak megfizetésére rögzített 15 naptári napot meghaladó késedelmes teljesítés esetén a Bérbeadó jogosult jelen bérleti szerződést az esedékesség (minden hónap 15. napja) időpontjától számított 10. naptári napon rendkívüli felmondással megszüntetni.

13. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy Bérelő köteles Bérbeadó részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 120.000,- Ft, azaz Egyszázhuszezer forint összegű kauciót megfizetni Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11748090-15733926-00000000 számú számlájára.

Felek rögzítik, hogy a kaució összegével a bérleti szerződés megszűnése esetén egymással elszámolnak. A kaució összegéből a szerződés megszűnése esetén Bérbeadó levonhatja az esetlegesen elmaradt bérleti díjakat, az azok után számított késedelmi kamatot, valamint a be nem fizetett egyéb díjakat, azok kamatait, továbbá jelen szerződés 1. pont szerinti Ingatlanban okozott kárt is. A fentiek után fennmaradó összeget Bérelő részére Bérbeadó elszámolás keretében köteles visszafizetni. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérelő által megfizetett kaució kifejezetten a Bérleti szerződés ideje alatt a meg nem fizetett bérleti díjak, rezsi költségek – áramdíj ..... része, személyszállítás díja, vízdíj - és károk helyreállításának költsége és biztosításaként szolgál, ezért ezt az összeget Bérbeadó saját célra nem használhatja fel.

14. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden év január 1. napjától – első alkalommal 2020. január 1. napjától – a KSH által közölt tárgyévet megelőző évi éves infláció mértékével megemelni, melyre vonatkozóan Bérbeadó köteles Bérelőt a tárgyév december 15. napjáig írásban értesíteni. Bérelő, amennyiben a bérleti díj emelést nem fogadja el, úgy jogosult a szerződést jelen szerződés 24. pontjában rögzített rendes felmondás szabályai szerint felmondani, és a felmondási idő alatt Bérelő a felek korábbi megállapodása szerinti bérleti díjat köteles megfizetni Bérbeadó részére.

Amennyiben a Bérelő a bérleti díj felemlése esetén a szerződést a bérleti díj emelését tartalmazó értesítés kézhezvételétől számított 10 napon belül nem mondja fel, úgy kell tekinteni, hogy Bérelő a bérleti díj emelést elfogadja.

15. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő feladata az Ingatlanhoz tartozó szeméttárolók folyamatos ürítése, valamint az Ingatlan előtti járdaszakasz takarítása, hó- és síkosságmentesítése azzal, hogy Bérbeadó Bérelő előzetes kérése alapján abban segítséget nyújt részére.

16. A Bérbeadó az illemhelyek használatához beléptető rendszert épített be, melynek üzemeltetése Bérelő feladata azzal, hogy a beléptető rendszer használatából származó bevétel Bérelőt illeti meg.

17. A Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy az 1. pont szerinti Ingatlanra és az általa beépített vagyontárgyakra vonatkozóan vagyonszolgáltatással rendelkezik, míg Bérelő feladata az általa az Ingatlanban elhelyezett vagyontárgyakra egy általa szabadon választott biztosító társasággal biztosítást kötni, és azt a bérleti jogviszony teljes ideje alatt fenntartani. Jelen kötelezettség



teljesítését felek szerződésben vállalt lényeges kötelezettségnek tekintik, amelynek nem teljesítése esetén Bérbeadó felmondásra jogosult. Fentiek elmulasztásából eredő károkért Bérbeadó sem anyagi, sem erkölcsi felelősséget nem vállal.

18. A Bérelő kötelezettsége a hatályos tűzvédelmi-, munkavédelmi-, rendészeti- és vagyonvédelmi szabályok betartása és betartatása.

19. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan állagmegóvásához és fenntartásához szükséges - felújításnak nem minősülő - kiadások a Bérlőt, míg a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások (pl. burkolat csere, nyílászárók cseréje, stb.) minden esetben Bérbeadót terhelik.

20. Bérelő a bérleti jogviszony ideje alatt az Ingatlanban csak Devecser Város Önkormányzata, mint tulajdonos írásos engedélye alapján végezhet átalakítást, felújítást.

21. Bérbeadó jogosult az Ingatlanban helyszíni ellenőrzést tartani a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján Bérelő előzetes értesítése alapján annak érdekében, hogy Bérelő a jelen szerződésben foglaltakat betartja-e. A Bérelő köteles az ellenőrzés lefolytatását elősegíteni és a felmerült problémákat haladéktalanul orvosolni. Ennek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

22. Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő külön írásbeli kérelme alapján Bérbeadó hozzájárulását adhatja ahhoz, hogy az Ingatlant Bérelő a Veszprémi Cégbíróságnál telephelyként feltüntesse.

23. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a kapcsolatot képviselőik útján gyakorolják az alábbiak szerint:

- Bérbeadó részéről: Ferenczi Gábor polgármester
- Bérelő részéről: Adui Jalal ügyvezető

24. A jelen határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja kettő (2) hónapos felmondási idővel.

A felmondást tértivevénnyel elküldött levélben kell közölni. A bérleti jogviszony a felmondási idő lejártá napján szűnik meg. A felmondási idő tartamának kezdő időpontja a levélküldemény fél általi kézhezvételének, vagy a kézhezvétel megtagadásának időpontja, „nem kereste” jelzés esetén az első kézbesítés időpontja, a „címzett elköltözött” jelzés esetén az első kézbesítés megkísérlésének időpontja. Jelen Bérleti szerződés rendes-, rendkívüli felmondás, illetve annak közös megegyezéssel történő megszüntetése kizárólag írásban történhet, felmondás esetén az írásba foglalt nyilatkozat a másik féllel történt – dátummal, aláírással ellátott – átvétellel, vagy postai úton történő kézbesítéssel tekintendő közöltnek.

25. Jelen Bérleti szerződést – írásban közölt rendkívül felmondással – bármelyik fél azonnali hatállyal megszüntetheti, amennyiben jelen szerződésben meghatározott rendkívüli



felmondási ok áll fenn, továbbá, ha a másik fél a jelen szerződés szerinti kötelezettségét elmulasztja és mulasztását írásbeli felszólítás ellenére 5 naptári napon belül nem pótolja, vagy ha egyébként olyan magatartást tanúsít, amely a másik fél számára jelen szerződés 1. pont szerinti Ingatlan fenntartását lehetetlenné teszi.

A rendkívüli felmondás jogának gyakorlása nem zárja ki a szerződésszegő, illetve az Ingatlan fenntartását lehetetlenné tevő magatartás miatti kártérítési igény érvényesítését.

Azonnali hatályú felmondást a felek egymással kizárólag írásban és indokolással ellátva közölhetnek, jelen feltételek elmulasztása a felmondás érvénytelenségét eredményezi.

Amennyiben jelen szerződés a Bérlo érdekkörében felmerült okból, vagy egyébként neki felróhatóan következik be, a Bérlo a szerződés megszűnése utáni időre már kifizetett bérleti díjat nem követelheti vissza.

Felek megállapodnak abban, hogy súlyos szerződésszegésnek minősülnek az alábbiak:

- jelen szerződés 8. pont szerint más használatába történő átengedés, albérletbe adás,
- jelen szerződés 11. pont szerinti bérleti díj és jelen szerződés 12. pont szerinti közüzemi díjak meg nem fizetése,
- jelen szerződés 19. pont szerinti engedély nélküli átalakítási, felújítási munkák végzése,
- jelen szerződés 20. pont szerinti ellenőrzés akadályozása
- Bérlo a bérbe vett ingatlanvagyonban kárt okoz.

26. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Bérleti szerződés bármi okból történő megszűnésekor, megszüntetésekor az 1. pont szerinti Ingatlan átadásáról írásba foglalt jegyzőkönyvet vesznek fel, amely bármely fél aláírásának megtagadása esetén két fő ügyleti tanúval érvényessé válik. Ezen esetben az aláírást megtagadó fél részére is meg kell küldeni a jegyzőkönyv másolatát, amelyre a kézbesítéstől számított 5 naptári napon belül írásban észrevételt tehet. A jegyzőkönyv aláírását megtagadó fél által késedelmesen, vagy formailag hiányosan közölt észrevétel jogi határ kiváltására nem alkalmas.

27. Felek megállapodnak abban, a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlo köteles jelen szerződés 1. pont szerinti Ingatlant 7 (hét) naptári napon belül kiüríteni és a Bérbeadónak birtokba visszaadni. Ennek elmulasztása esetére a Bérlo már most hozzájárul ahhoz, hogy a Bérbeadó jelen szerződés 1. pont szerinti Ingatlant a Bérlo költségére felnyithassa és kiüríthesse, ebben az esetben a kárveszély a Bérlot terheli.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlo jelen szerződés megszűnésekor az Ingatlant Bérbeadó birtokában nem adja vissza, akkor Bérlo a jogtalan használat idejére jelen szerződés 13. pontja szerinti módosult bérleti díj összegének háromszorosát köteles Bérbeadó részére használati díjként megfizetni.



28. Jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérelő csereingatlanra, más elhelyezésre és térítési igényre nem jogosult. Bérelő azon berendezési- vagy felszerelési tárgyakat, amelyeket a saját költségén szereltetett fel, jogosult – az eredeti állapot visszaállítása mellett – leszereltetni és magával vinni, amennyiben a felszereltetést, elhelyezést hitelt érdemlő módon igazolja oly módon, hogy a szereléssel egyidejűleg a Bérbeadóval erről írásban megállapodik.

29. Bérelő tudomással bír arról, hogy az Ingatlan homlokzati részére semmi nemű reklám célokat szolgáló hirdetést nem helyezhet el.

30. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést a Felek érvényesen csak írásban módosíthatják.

31. A felek a bérleti jogviszony időtartama alatt kölcsönösen tájékoztatási kötelezettséggel tartoznak a másik fél irányába, a jelen szerződéssel kapcsolatos lényeges körülmény tekintetében.


32. Szerződő felek a jelen szerződésből eredő vitáikat igyekeznek elsősorban békés úton rendezni. Amennyiben közöttük mégis peres eljárásra kerülne sor, úgy vitáik elbírálására kikötik az Ajkai Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény az irányadók.

A felek a jelen Bérleti szerződést, amely öt (5), minden oldalán számozott oldalból és 1-32. pontból áll – elolvasás, felolvasás és közös értelmezés után -, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag 5 példányban írták alá, melyből 3 példány Bérbeadót, 2 példány Bérlelt illeti meg.

**Devecser, 2018. augusztus 24.**

.....  
**Devecser Város Önkormányzata**  
**(képv.: Ferenczi Gábor polgármester)**  
**Bérbeadó**




**Flott Kebab Kft.**  
8449 Magyarpolány,  
Bajcsy Zsilinszky u. 4.  
Adószám: 25526271-1-19  
flott-kebab@hotmail.com  
.....  
**Flott Kebab Kft.**  
**(képv.: Aduil Jalal ügyvezető)**  
**Bérlelt**



**A szerződést ellenjegyzem:**  
**Devecser, 2018. augusztus 24.**

.....  
**Bendes István**  
**jegyző**





## 1. sz. melléklet

### A Bérleménybe a Bérelő által biztosított felszerelési tárgyak:

- szék:	14 db
- bárszék:	6 db
- íróasztal fiokos:	1 db
- karfás forgószék:	1 db
- forgácslemez polcos elem:	1 db
- Saeco Aulika Top Standard professzionális kávéfőzőgép:	1 db
- szendvicssütő:	1 db
- hűtővitrin, rozsdamentes, világítással 160 L:	1 db
- italhűtő 130 L:	2 db
- tányér és pohárosogató gép:	1 db
- rozsdamentes akasztó:	7 klt
- mosdópult (205x50x30):	1 db
- mosdópult (130x50x30):	1 db
- munkapult alsó szekrénnel (437x60/80x90):	1 db
- munkapult alsó szekrénnel (437x60/80x90):	1 db
- beépített szekrény fiókokkal (230x50x210):	1 db
- beépített szekrény fiókokkal (258,5x30x210):	1 db
- beépített szekrény fiókokkal (96x50x210):	1 db
- falnyílásba beépített pad háttámlával (117x77x7):	1 db
- falnyílásba beépített pad háttámlával (91x77x7):	1 db
- falfülkébe beépített pad háttámlával (89x45x7):	1 db
- falfülkébe beépített pad háttámlával (110x45x7):	1 db
- 220 literes ZANUSSI ZCF 220 típusú fagyasztóláda gyári száma: 31540045	1 db
- 295 literes ZANUSSI LEHEL ZA 310 CS típusú fagyasztóláda gyári száma: 53101103	1 db
- 195literes ELEKTRA BREGENZ típusú fagyasztóláda gyári száma: 2260069-000	1 db
- INDESIT BAN 13 PL típusú kombinált hűtőszekrény gyári száma: S/N 507111895	1 db
- 10 literes BARTSCHER típusú csapos vízforraló gyári száma: WB 190446	1 db
- TP LINK TL WR740N típusú wifi router	1 db
- Amax H.264 NETWORK DVR típusú kamera rendszer, 4 db kamerával, 1 db rögzítő egységgel, 1 db monitorral, 1 db egérrel, kiépítve gyári száma: AX-924D1	



