

Bérleti Szerződés

nem lakás céljára szolgáló helyiségre

Mely létrejött egyrészről: Aquapalace Kft.
Székhely: 2000 Szentendre, Kálvária u. 16/C.
Adószám: 13753069-2-13
Bankszámlaszám: 11784009-22234395
Képviseli: Dr. Juhász László
mint tulajdonos bérbeadó (továbbiakban: Bérbeadó, Tulajdonos), másrészről az alább megnevezett bérlő, (továbbiakban: Bérlő) között alulírott napon es helyen az alábbi feltételek mellett:

Bérlő: Madách Musical Táncművészeti Iskola
Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Rövidített elnevezése: Madách Musical Nonprofit Kft.
Székhely: 1134 Budapest, Klapka u. 4-6. B. lph 7/3.
Levelezési cím: 1134 Budapest, Klapka u. 4-6. B. lph 7/3.
Adószám: 22156037-2-41
Elektronikus elérhetőség: sgy@mmti.hu
Telefonszám: +36704531301
Bankszámlaszám: 11713184-21457854
Képviseli: Sárközi Gyula

Együtt közösen, mint Szerződő Felek között az alábbi napon és feltételekkel.

I. A szerződés tárgya

1. Felek rögzítik, hogy Haszonbérleti szerződés alapján a szentendrei 1245/47 hrsz alatt felvett belterületi, természetben Kálvária út 16/c. szám alatt fekvő, kivett Uszoda és Szabadidőközpont megnevezésű, 3867 m² területű ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény) üzemeltetésére és az abban található helyiségek bérbeadás útján történő hasznosítására Bérbeadó jogosult. Jelen bérleti szerződés tárgya az ingatlanban található. Jelen szerződés elválaszthatatlan, az 1. számú mellékletét képező alaprajzon megjelölt 2×156 m² terület és egy 25 m² előtér, együttesen 337 m² alapterületű helyiségcsoport (a továbbiakban együtt: Bérlemény).
2. Fentiek alapján Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt 2024.08.01. napjától 5 (öt) éves határozott időtartamra, azaz 2029.07.31-ig.
3. A Bérlő kijelenti, hogy az általa bérelt területen kizárólag az alábbi tevékenységeket fogja folytatni: 8552*08 (TEÁOR) – Kulturális képzés. A felsoroltaktól eltérő tevékenységet Bérlő csak a Bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulásával folytathat.
4. A Bérlő rendelkezik minden a tevékenységhez köthető engedéllyel, biztosítással.

II. A szerződés hatálya

A bérleti jogviszony 2024.08.01. napján kezdődik és 5 év határozott időre szól. A Bérlő a bérleti díjat 2024.08.01. napjától köteles megfizetni Bérbeadó részére.

III. Bérlőt terhelő fizetési kötelezettségek

1. Bérleti díj

- 1.1. A helyiségbérleti díj
 - havi 600.000 forint + ÁFA 149 főig,
 - havi 800.000 forint + ÁFA 150-199 főig
 - havi 1.000.000 forint + ÁFA 200 fő felett.

A díjfizetés kezdő időpontja: 2024. 08. 01.

- 1.2. A bérleti díj 25%-a, azaz huszonöt százaléka rezszi általány, mely tartalmazza az alábbi közüzemi díjakat:

- elektromos fogyasztás díja
- szemétszállítási közszolgáltatás,
- fűtés és hűtés,

- víz- és csatorna, valamint mosdó használat díját.

1.3. A megállapított havi bérleti díj összegét Bérbeadó jogosult a KSH fogyasztói árindexével, a rezsi általános összegét pedig a KSH energia inflációs értékkel növelni. Az első emelés 2025. március 1. napjával esedékes, visszamenőleg 2025. január 1. napjától.

1.4. Bérelő a bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, a számlán megjelölt fizetési határidő napjáig köteles a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-22234395 számú bankszámlájára átutalással megfizetni.

2.A szerződést biztosító mellék kötelezettség

2.1. Bérelő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a 600.000,- forint + ÁFA havi bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű, azaz 1.200.000,- forint + ÁFA, azaz egymillió kétszázézer forint plusz általános forgalmi adó összeget óvadék céljából köteles a Bérbeadó részére megfizetni.

2.2. Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére, illetve mindazon igényeknek kiegyenlítésére felhasználhatja, amely a Bérelőre hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a bérlemény visszaadásakor felmerül.

2.3. Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az összegéből. Az óvadék felhasználására Bérbeadó minden esetben írásbeli értesítést küld a Bérelő részére. Bérelő köteles az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az óvadékot az eredeti összegre kiegészíteni.

2.4. Bérbeadó a fel nem használt részt a bérleti jogviszony megszűnése esetén, a helyiség visszavételét követő 30 (harminc) napon belül a Bérelőnek visszafizeti, amennyiben Bérelő a helyiség átadás - átvételének időpontjára szóló közüzemi nullás igazolásokat a Bérbeadónak bemutatta.

IV. Bérlőt terhelő kötelezettségek

1. A Bérelő és alkalmazottai, valamint üzleti partnerei a bérleményt rendeltetésszerűen és a szerződésnek megfelelően kötelesek használni. A rendeltetésellenesen vagy a szerződéstől eltérő használatért a felelősség a Bérlőt terheli - függetlenül a szabálytalan használatot elkövető személyétől, aki köteles az épületben, vagy az épület, továbbá a helyiség (helyiségek) központi berendezéseiben keletkezett hibát kijavítani és a kárt megtéríteni.

2. A Bérelő köteles kötelezettséget vállalni a bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos hatósági és üzemeltetési feltételek bemutatására és maradéktalan betartására.

3. A Bérelő köteles a kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységgel kapcsolatos törvényi előírások teljes körű betartására.

4.. A Bérelő a saját költségén és kockázatára köteles gondoskodni a bérlemény karbantartásáról és tisztán tartásáról.

5. A Bérelő elfogadja, hogy Szentendre Város Önkormányzati a bérbeadott helyiségben jogosult díjmentesen évi húsz rendezvényt tartani 96 órai előzetes értesítés alapján.

6. A Bérelő vállalja, hogy a bérleményt legalább öt (5) évig terjedő határozott időre bérli.

7. A Bérelő vállalja, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C. §-ának megfelelő, közjegyzői okiratba foglalt kiürítési nyilatkozatot készített és ad át Bérbeadónak.

V. A Bérelő köteles gondoskodni:

1. a bérlemény saját költségén történő berendezéséről, burkolatainak, falainak, mobil tükörfalak és ballett korlátok kialakításáról és karbantartásáról,

2. a bérlemény területén öltöző helyiségek kialakításáról,

3. a Bérbeadó tulajdonát képező berendezési tárgyak karbantartásáról,

4. a bérleményhez tartozó olyan központi berendezések karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a Bérelő használ, tart üzemben,

5. a bérlemény takarításáról,

6. a Bérelő által termelt hulladék jogszerű elhelyezéséről a Bérbeadó tárolójába.

7. Amennyiben a Bérelő az 1-6. pontokban foglalt valamely kötelezettségének nem tesz eleget, az elmulasztott kötelezettséget a Bérelő helyett a Bérbeadó - a Bérelő költségén - jogosult elvégeztetni.

8. A Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését - a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül - jogosult bármikor ellenőrizni. A Bérelő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutását biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles; ez

a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a vészhelyzet fennállása miatt a helyiségen belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

VI. Bérlo kötelezettsége továbbá:

1. Bérlo a bérlemény kulcsát érkezéskor felveszi a recepción és távozáskor leadja, az átadás-átvételt aláírással igazolva. A létesítmény 6.00-22.00 óra között tart nyitva.
2. Bérlo köteles a Bérbeadót értesíteni, ha a bérleményt károsodás veszélye fenyegeti vagy a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel.
3. Bérlo a Bérbeadót terhelő munkálatokat a Bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, amennyiben a felek ebben megállapodnak.
4. Engedély, vagy hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában a Bérlo viseli.
5. A bérleményben bármilyen átalakítás a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján, a megfelelő hatósági engedélyek birtokában végezhető, és ennek költsége kizárólag a Bérlo terheli, annak megtérítésére a Bérbeadó nem köteles.

VII. Bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettségek

A Bérbeadó:

1. az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a bérlemény rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalan elhárítás megkezdését,
2. azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben a karbantartás elvégzését,
3. az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni.
4. az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékhálózat meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről a Bérbeadó köteles gondoskodni.

Az 1. pontban szereplő állapothibákat a Bérlonek haladéktalanul jeleznie kell a Bérbeadó felé.

VIII. Egyéb szerződési feltételek

A bérleményben végzendő tevékenység megkezdésének és folytatásának feltételei

1. Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a bérleményben folytatandó tevékenység hatósági engedély köteles, (vagy a tevékenység megkezdése valamely hatósághoz történő bejelentéshez kötött) az engedélyek megszerzése (tevékenység megkezdésének bejelentése) a Bérlo feladata és költsége, valamint a tevékenységet a szükséges engedély(ek) birtokában kezdheti meg illetve folytathatja, ha annak másolatát a Bérbeadóhoz eljuttatta.
2. Bérlo a tevékenységével a létesítmény nyugalma nem zavarhatja.
3. Bérlo a helyiségben folytatott tevékenységet kibővítheti, amennyiben, a tevékenységet legalább hatvan (60) nappal annak megkezdése előtt írásban bejelenti a Bérbeadó részére és a kibővített tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával, összefügg a táncoktatással és ezzel egyidőben az 1) pont szerinti kötelezettségének eleget tesz.

IX. Az albérletbe adás feltételei

A Bérlo tudomásul veszi, hogy a fennálló szerződéses jogviszony teljes időtartama alatt a bérleményt, valamint a bérleményben található berendezési és felszerelési tárgyakat harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, annak használatát másnak nem engedheti át, valamint a létrejött szerződésből eredő jogait másra nem ruházhatja át.

X. A Bérleti jogviszony megszűnése

Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással írásban felmondhatja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerint az ott meghatározott határidővel, amennyiben Bérlo e szerződésben vállalt lényeges kötelezettséget megszegi.

XI. A Bérló lényeges szerződéses kötelezettsége megszegésének minősül:

1. tilalom ellenére vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a bérlemény albérletbe adása,
2. tilalom ellenére, vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában a bérleti jog átruházása, cseréje,
3. a bérleménnyel kapcsolatos karbantartási kötelezettségének elmulasztása,
4. a helyiségben engedélyköteles tevékenység végzése engedély hiányában, a tevékenység megváltoztatásának bejelentésének elmulasztása, amennyiben a mulasztások pótlására a Bérbeadó felhívása ellenére nem tesz eleget,
5. jogszabályban előírt adatváltozási, adat-igazolási kötelezettség elmulasztása,
6. a bérleti jogviszonnyal összefüggésben valótlan adat szolgáltatása,
7. a bérleti díj, valamint a külön szolgáltatások díjainak szerződéses határidőben történő kiegyenlítésének elmulasztása, továbbá a közmű szolgáltatókkal történő szerződéskötés elmulasztása, illetve a megkötött szolgáltatási szerződések másolatainak felhívás ellenére el nem juttatása a Bérbeadó részére,
8. a bérlemény szerződésellenes, rendeltetésellenes használata,
9. ha a Bérló az óvadékot a Bérbeadó felszólítására nem egészíti ki.

XII. Bérlemény birtokba adása és visszavétele

1. Bérló megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban veszi át a bérleményt.
2. A szerződés megszűnésekor Bérló köteles a bérleményt és a bérlemény berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használatra alkalmas állapotban Bérbeadónak visszaadni.
3. Bérló a szerződés megszűnésekor mindazt, amit saját költségen a bérleménybe felszerelt, a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelheti.
4. Ha a Bérló a bérleményt a Bérbeadó hozzájárulása nélkül átalakította, akkor köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Amennyiben az átalakítás a Bérbeadó hozzájárulásával történt, akkor az eredeti állapot helyreállításának kötelezettséget a Bérbeadó mérlegeli és erről a Bérlőt tájékoztatja.

XIII. Bérló nyilatkozatai

Bérló kijelenti az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Kormányrendelet 50. § (1) bekezdés (1a) pontja alapján, hogy a képviselte alatt működő szervezet a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés I. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

XIV. Bérló kijelenti, hogy kötelezettséget vállal arra, hogy:

1. Jelen szerződésben előírtakat, valamint a Bérbeadó által más módon előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti.
2. Az ingatlant a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
3. Bérló jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy nincs az Önkormányzattal szemben köztartozása, vagy bármilyen más jogviszonyból eredően tartozása.

XV. Egyéb megállapodások

1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek által egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatokat, melyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak - ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a felek nem szereztek tudomást - abban az időpontban kell egymással közölni, illetve kézbesítettnek tekinteni, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Bérbeadó esetén a címzés: 2000 Szentendre Kálvária u. 16.

Bérló esetén a címzés: 1134 Budapest, Klapka u. 4-6. B. lph 7/3.

2. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szerződés főbb adatainak az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 37. § (1) bekezdés szerinti „Üvegseb”, illetőleg az annak felhatalmazása alapján meghozott önkormányzati rendelet szerinti közzétételhez.

3. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltak az irányadók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után aláírták.

Szentendre, 2024. 07. 11.

Bérbeadó

Bérlő