

Helyiségbérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről a Fonyód Város Önkormányzata (székhelye: 8640 Fonyód, Fő u. 19., képviseletében: Hidvégi József polgármester) mint bérbeadó, továbbiakban **Bérbeadó**, valamint Port 2005. Kft (cím: 8640 Fonyód, Tabán u. 13., adószám: 23124804-2-14, képviseli: Mezei Anita ügyvezető) mint Bérlo, továbbiakban: **Bérlo** között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

1., Bérlet tárgya:

A **Bérbeadó** tulajdonát képező, fonyódi 8248/4/A/17 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a fonyódi kikötői üzletsor társas üzletházban található üzlethelyiség.

2., A bérlemény részeinek felsorolása.

- 110,14 m² zárt üzlethelyiség aljzatbetonnal, betonfödémmel és falazott oldalakkal
- 128,86 m² fedett helyiség, díszburkolatú padozattal
- víz-, villany-, gáz-, csatornacsatlakozás műszaki kiépítettsége.

3., **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlo** bérbe veszi az 1. és 2. pontban körülírt bérleményt 2015. április 1-től 2018. december 31-ig meghatározott időre.

Bérleti időszak alatt a felek a szerződést csak közös megegyezéssel módosíthatják vagy szüntethetik meg.

Rendkívüli felmondásra okot adó esemény bekövetkeztekor bármelyik fél 15 napos határidővel mondhatja fel a szerződést.

4., Rendkívüli felmondásra okot adó esemény vagy magatartás a

- **Bérbeadó** részéről különösen:

a bérlemény rendeltetésszerű használatának jelentős és tartós akadályoztatása.

- **Bérlo** részéről különösen:

- bármely fizetési kötelezettség (helyiségbér, közüzemi díj, közös költség stb.) szerződés szerinti összegben és határidőben történő elmulasztása, ha a késedelem a 30 napot eléri

- szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettség megszegése,

- az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítása, ha ezt a Bérlo a bérbeadó felszólítását követően sem szünteti meg, illetve megismétli.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

Rendkívüli felmondás esetén a Ptk szerinti kártérítésre tarthat igényt a károsult fél, aki a rendkívüli felmondási jogot gyakorolja.

Szerződő felek rögzítik, hogy a **Bérbeadó** részéről történő rendkívüli felmondás esetén a szerződés futamidejére hátralévő bérleti díjat **Bérlo** egy összegben köteles megfizetni. **Bérbeadónak** csak az ezt meghaladó kára esetén kell külön bizonyítani a kára mértékét.

Bérlo részéről történő futamidő előtti felmondás, vagy megalapozatlan rendkívüli felmondás esetén a bérleti díjat a futamidő végéig egy összegben ki kell fizetnie

Mezei Anita

CS 9

5., Bérleti díj

A 2. pontban jelölt nagyságú helyiség és területek bérleti díja 4.592.800.- (négymillió-ötszázkilencvenkettőezer-nyolcszáz) Ft / év. A bérleti díj naptári évre szól (január 1 – december 31) a bérbeadás időpontjától függetlenül.

A **Bérlő** a bérleti díjat a 2015. évben az alábbi ütemezésben fizeti meg:

- | | | |
|-------------|----------------|-----------------------|
| 1. részlet: | 2.296.400.- Ft | 2015. július 1-ig |
| 2. részlet: | 2.296.400.- Ft | 2015. augusztus 15-ig |

A **Bérlő** a bérleti díjat a 2016. évtől kettő részletben fizeti meg:

- | | | |
|-------------|--------------------|---------------------------|
| 1. részlet: | bérleti díj 50 %-a | minden év június 15-ig |
| 2. részlet: | bérleti díj 50 %-a | minden év augusztus 15-ig |

Bérbeadó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés 1) pontja alapján mentes az adó alól a bérbeadás. A befizetett bérleti díjról a **Bérbeadó** számlát állít ki. Késedelmes fizetés esetén a bérbeadó a mindenkorijegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

6., Óvadék

Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, megfizeti a **Bérbeadó** felé az 5. pontban jelölt bérleti díj 1/3-át – **1.530.930.- Ft-ot** - óvadékként, azzal, hogy amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérbeadó jogosult követelését, illetve az esetleges károk helyreállítási költségeit ezen összegből kielégíteni. Ez esetben a **Bérlő** az óvadék összegét az eredeti mértékűre köteles nyolc napon belül kiegészíteni. A bérbeadó az óvadék összegét, illetve annak felhasználása esetén az óvadék maradvány értékét a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a **Bérlő**nek visszafizetni.

7., Bérleti díj minden év január 1-től a KSH által között infláció mértékével emelkedik.

8., A **Bérbeadó** szavatolja a bérleti jogviszony tartama alatt a **Bérlő** zavartalan ingatlan használatát.

9., **Bérlő** jogosult a bérlemény tevékenységének megfelelő belső kialakítására építési engedélyezési tervet készíteni, és azt a **Bérbeadó**nak történő bemutatás után, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával engedélyeztetni. **Bérbeadó** a tervek beadásához való hozzájárulását megtagadhatja, vagy külön feltételekhez kötheti abban az esetben, ha

- a tervezett továbbépítés az épület statikus szerkezetét érinti,
- vagy a homlokzati megjelenést megváltoztatja.

Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a bérleményen eszközölt beruházás elszámolására, megtérítésére sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem megszűnése esetére nem tarthat igényt, bérbeszámítási jog nem illeti meg, tulajdoni igényt nem támaszthat.

10., **Bérlő** a 2. pontban körülírt, és helyszínen megtekintett állapotokhoz képest saját költségére köteles biztosítani a helyiség használatához és a közüzemek igénybevételéhez szükséges további építési munkákat és a szükséges jogi és gazdasági feltételeket.

Bezeri Csaba

41

- 11., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanra jutó közös költségeket, és közüzemi díjakat (víz, villany, gáz, szemétszállítás, biztosítás, stb.) a társas üzletház közös képviselőjén keresztül, illetve közvetlenül a szolgáltatók felé köteles megfizetni.
Ezek feltételeiről, illetve összegükről szerződés aláírása előtt tájékozódott, és azok ismeretében írja alá jelen bérleti szerződést.
- 12., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy bérleti szerződés lejártakor a beépített szerkezetek és berendezési tárgyak oly mértékben vihetők el **Bérlő** által, ami a bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelhető. A beépített anyagokért semmilyen igénnyel nem léphet fel **Bérbeadó** felé.
- 13., **Bérlő** a bérelt helyiségben vendéglátó tevékenységű üzletet kíván üzemeltetni. Az ehhez szükséges építési engedély, használatba vételi engedély és működési engedély beszerzése **Bérlő** feladata és költsége.
A **Bérlő** a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult használni. A **Bérlő** a bérleményt albérletbe nem adhatja, és a bérleti jogot kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át, vagy cserélheti el.
- 14., Bérleti szerződés 3.pontban rögzített futamidejének a lejártakor **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** által jóváhagyott engedélyezési tervben, valamint a 12. pontban rögzítettek szerint a bérleményt visszaadni **Bérbeadó** részére.
15. Bérleti időszak lejárt, vagy rendkívüli felmondásban rögzített hatánap után történő késedelmes leadás esetére **Bérlő** és **Bérbeadó** megállapodnak, hogy a bérlemény tényleges leadásáig terjedő időszakra **Bérbeadó** jogosult a jelen szerződés 5 pontjában foglaltak szerint a tárgy évi bérleti díjnak a késedelem időszakára eső ötszörös összegének megfelelő használati díjat számlázni.
Fentieken túl **Bérbeadó** jogosult az esetleges kárát **Bérlő**vel megfizettetni (pl. meghiusult adásvétel vagy egyéb hasznosítás ellehetetlenülése) aki erre vonatkozó fizetési kötelezettségét elismeri.
- 16., **Bérlő** tudomásul veszi, hogy bérleti időszak lejárt, vagy bármilyen okból történő megszűnése esetében a bérlemény leadásáig **Bérbeadó** jogszerűen korlátozhatja a bérlemény használatát. (Megközelítés, előkert, kerthelyiség igénybevétele, közműcsatlakozások, stb.)
17. Jelen szerződés hatálya alatt a bérlő jogosult a Fonyód, Sándortelepi strand kerítéssel körbevett területén belül közterület-használatra, üzleti tevékenység folytatására, külön szerződésben rögzített feltételekkel. Amennyiben a 18., pontban rögzítettek szerint az ingatlant a bérlő nem vásárolja meg, illetve jelen szerződés megszűnik, úgy a bérlő a strand területének használati jogát is elveszíti.
- 18., Amennyiben **Bérlő** a bérelt ingatlant – 32.000.000.- Ft összegért - 2018. március 31-ig megvásárolja, és a vételárat egy összegben megfizeti, úgy a 2015., 2016. és 2017. évben befizetett bérleti és az óvadék a vételárba beszámításra kerül.

lexi

CS

19., Vitás esetben felek törekednek a peren kívüli egyezsége. Egyeztetések ellehetetlenülése esetére szerződő felek a bérlemény fekvése alapján az értékhatártól függően kikötik a Fonyódi Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék illetékességét.

20., Szerződő felek jelen szerződés tartalmát megismerve, azt azonosan értelmezve mint akaratunkkal mindenben megegyezőt írják alá. Az itt nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Fonyód, 2015. április 10.


.....
Fonyód Város Önkormányzat
Hidvégi József polgármester
Bérbeadó



PORT 2005 Kft.
8640 Fonyód, Tabán u. 13.
Adószám: 23 24804-2-14
Cégszám: 13-09-311068

.....
Port 2005. Kft
Mezei Anita ügyvezető
Bérlő

Záradék:

A szerződés megkötését Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 49/2015. (III.26.) KT. határozatával jóváhagyta.

Fonyód, 2015. április 10.


.....
Dr. Széll Attila
jegyző