

Bérleti szerződés tervezet

Mely létrejött egyrészről a Fonyód Város Önkormányzata (adószám: 15731405-2-14, bankszámlaszám: 11743095-15731405, székhelye: 8640 Fonyód, Fő u. 19., képviselője: Hidvégi József polgármester) mint bérbeadó továbbiakban **Bérbeadó**, valamint Vincze Zsolt ev. (8640 Fonyód, Mandulás u. 15., adószám: 66373568-2-34), mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő** között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

1., Bérlet tárgya:

A **Bérbeadó** tulajdonát képező, fonyódi 8248/4/A/24 helyrajzi szám alatt felvett, természetben a fonyódi kikötői üzletsor társas üzletházban található üzlethelyiség.

2., A bérlemény részeinek felsorolása.

- 39,45 m² zárt üzlethelyiség aljzatbetonnal, betonfödémrel és falazott oldalakkal
- 36,25 m² fedett előkert, díszburkolatú padozattal
- 60 m² nyitott kerthelyiség díszburkolatú padozattal a Kikötői Üzletsor Társasház Alapító Okirata szerint.

3., **Bérbeadó** bérbe adja, a **Bérlő** bérbe veszi az 1. és 2. pontban körülírt bérleményt 2022. január 1 – től - 2022. 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.

- **Bérlő** 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, túrhetetlen magatartást tanúsítása, ha ezt a bérlő 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 **Bérlő** egy összegben köteles megfizetni. **Bérbeadónak** csak az ezt meghaladó kára esetén kell külön bizonyítani a kára mértékét.

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

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az ingatlant eladásra meghirdette. **Bérlőt** az ingatlannal kapcsolatban elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a **Bérlő** nem kíván élni az elővásárlási jogával az ingatlan értékesítése a **Bérbeadó** 60 napos rendkívüli felmondással élhet.

Ebben az esetben a **Bérbeadó** a hátralévő bérleti időszakra vonatkozó bérleti díjra nem tarthat igényt.

5., Bérleti díj

A 2. pontban jelölt nagyságú helyiség és területek bérleti díja 1.600 000.- (egymillió hatszázezer) Ft / év. A bérleti díj naptári évre szól (január 1-től – december 31-ig) a bérbeadás időpontjától függetlenül. A **Bérlő** a 2022 évre vonatkozó bérleti díjat 1.600 000Ft – ot, 2022. június 30-ig a

Bérbeadó OTP 11743095-15731405 számlájára átutalással fizeti meg melyről a **Bérbeadó** számlát, állít ki.

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, a **Bérbeadó** OTP 11743095-15731405-06530000 számlájára megfizeti az 5. pontban jelölt bérleti díj 1/3-át – **533.333.- 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 bérlőnek visszafizetni.

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

8., **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 alkalmazott beruházás elszámolására, megtérítésére sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem megszűnése esetére nem tarthat igényt, bérbeszámítási jog nem illeti meg, tulajdoni igényt nem támaszthat.

9., **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.

10., **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 üzemház 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.

11., **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.

12., **Bérlő** a bérelt helyiségben vendéglátó tevékenységet kíván végezni. Az ehhez szükséges építési engedély, használatba vételi engedély és működési engedély beszerzése **Bérlő** feladata és költsége. Az itt rögzített tevékenységi kör megváltoztatásához **Bérbeadó** írásos hozzájárulása szükséges. 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.

13., 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.

14. Bérleti időszak lejárt, vagy rendkívüli felmondásban rögzített határnap 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. Fentiekén túl **Bérbeadó** jogosult az esetleges kárát **Bérlő**vel megfizettetni (pl. meghiusult adásvétel vagy egyéb hasznosítás ellehetetlenülése) aki erre vonatkozó fizetési kötelezettségét elismeri.
- 15., **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, közműsatlakozások, stb.)
- 16., 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.
- 17., 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, 2021...

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

.....
Vincze Zsolt ev.

Bérlő

Pénzügyi Ellenjegyző:

Fonyód, 2021...

Nagyné Horváth Gabriella
pénzügyi irodavezető

Záradék:

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szerződést a határozatával jóváhagyta.

Fonyód, 2021...

Nagy Brigitta
jegyző