

Helyiségbérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről a Fonyód Város Önkormányzata (adószám: 15731405-2-14, bankszámlaszám: 11743095-15731405, székhelye: 8640 Fonyód, Fő u. 19., képviselő: Hidvégi József polgármester) mint bérbeadó továbbiakban **Bérbeadó**, valamint a valamint a PASTAPRONTÓ Kft. (címe: 7400 Kaposvár, Németh I. fasor 53. Cg.szám: 14-09-312410, Adószám: 14420140-2-14, képviseli: Torma Zoltán ügyvezető), mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő** között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

1., Bérlet tárgya:

A **Bérbeadó** tulajdonát képező, fonyódi 8248/4/A/9 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
- 36,15 m² fedett előkert, díszburkolatú padozattal
- 26 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 2019. január 1 – től - 2023. 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, tűrhetetlen 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 2019 évre vonatkozó bérleti díjat 1.600 000Ft – ot a szerződés aláírásával

egyidejűleg fizeti meg. A Bérló a 2020 évtől esedékes bérleti díjat minden év június 30 - napjáig 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 mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

6., Óvadék

Bérló jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, megfizeti a Bérbeadó felé az 5. pontban jelölt bérleti díj 1/3-át – 533.335.- Ft-ot - óvadékként, azzal, hogy amennyiben a bérló 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 bérló 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 bérlónek visszafizetni.

7., A bérleti díj minden év január 1-től – első alkalommal 2020. évtől – a KSH által közölt infláció mértékével emelkedik.

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

9., Bérló jogosult a bérlemény tevékenységének megfelelő belső kialakítására építési engedélyezési tervet készíteni, és azt a Bérbeadónak 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 bérló 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.

10., Bérló 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.

11., Bérló 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. A bérlemény kizárólag vízőra almerővel rendelkezik, ezért a víz – szennyvízszolgáltatás díja a Bérbeadó által kerül tovább számlázásra évente egy alkalommal, minden év október 31 – ig, amelyet megelőz a vízőra, legalább 15 nappal korábbi közös leolvasása. Ezek feltételeiről, illetve összegükről szerződés aláírása előtt tájékozódott, és azok ismeretében írja alá jelen bérleti szerződést.

12., Bérló tudomásul veszi, hogy bérleti szerződés lejártakor a beépített szerkezetek és berendezési tárgyak oly mértékben vihetők el Bérló által, ami a bérlemény épségének sérelme nélkül leszerelhető. A beépített anyagokért semmilyen igénnyel nem léphet fel Bérbeadó felé.

13., Bérló a bérelt helyiségben kereskedelmi tevékenységet kíván végezni. Az ehhez szükséges építési engedély, használatba vételi engedély és működési engedély beszerzése Bérló feladata és költsége. Az itt rögzített tevékenységi kör megváltoztatásához Bérbeadó írásos hozzájárulása szükséges. A bérló a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, a jó gazda gondosságával jogosult használni. A bérló 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 Bérelő 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 Bérelő 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 Bérelővel megfizettetni (pl. meghiúsult adásvétel vagy egyéb hasznosítás ellehetetlenülése) aki erre vonatkozó fizetési kötelezettségét elismeri.
- 16., Bérelő 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., 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.
- 18., 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, 2019. február 27.

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

.....
Pastapronto Kft
 Torma Zoltán ügyvezető
 Bérelő

Pénzügyi Ellenjegyző:

Fonyód, 2019. február. 27.

Nagyné Horváth Gabriella
 pénzügyi osztályvezető

Záradék:

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a szerződést a 32/2019.(II.07.) határozatával jóváhagyta.

Fonyód, 2019. február. 27.

Nagy Brigitta
 aljegyző

Megállapodás óvadék felhasználásáról

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 a PASTAPRONTÓ Kft. (címe: 7400 Kaposvár, Németh I. fasor 53. Cg.szám: 14-09-312410, Adószám: 14420140-2-14, képviseli: Torma Zoltán ügyvezető), mint bérlő, továbbiakban: **Bérlő** között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

1., **Bérbeadó** és a **Bérlő** között 2019 . február 27. napján helyiségbérleti szerződés jött létre a fonyódi 8248/4/A/9 hrsz-ú ingatlan bérletére.

2., A **Bérlő** az ingatlanra kiírt pályázati eljárás során befizetett 530.000.- Ft óvadékot a **Bérbeadó** részére.

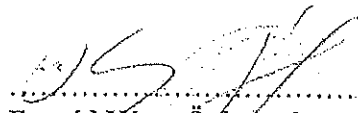
3., A **Bérlő** jelenleg is az ingatlan bérlője, azonban a 2011. április 14. napján megkötött (többször módosított) Helyiségbérleti szerződés 2018. december 31. napjával lejár. A 2011. április 14. napján megkötött Helyiségbérleti szerződés során a **Bérlő** 432.500.- Ft óvadékot fizetett meg a **Bérbeadónak**, a szerződés 6. pontja szerint.

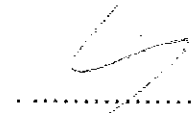
4., A Felek megállapodnak, hogy a **Bérlő** által befizetett 2. és 3. pont szerinti óvadékok, összesen 962.500.- Ft (kilencszázhatvankettőezer ötszáz forint) az 1. pont szerinti helyiségbérleti szerződés 6., pontjában jelzett 533.335.- Ft óvadékban, illetve a fennmaradó 429.165.- Ft a 2019.évi bérleti díjban kerül elszámolásra.

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

5., 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, 2019. február 28.


Fonyód Város Önkormányzat
Hidvégi József polgármester
Bérbeadó


PASTAPRONTÓ Kft
Torma Zoltán ügyvezető
Bérlő

Pénzügyi Ellenjegyző:
Fonyód, 2019. február 28.

.....
Nagyné Horváth Gabriella
pénzügyi irodavezető