

## Helyiségbérleti 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

Jakus Tibor Ev. 8640 Fonyód, Szabadság u. 37., adószám: 60862493-2-37, mint bérlő, (továbbiakban: Bérlő) között az alábbi helyen az alábbiak szerint.

### 1. Bérlet tárgya:

A Bérbeadó tulajdonát képező, fonyódi 5037/2. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Fonyód, Huszka utcai strandon lévő 17 m<sup>2</sup> méretű nem lakás céljára szolgáló épület.

### 2. Bérlet időtartalma:

Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az 1.-es pontban körülírt bérleményt 2023. március 01 – től 2033. február 28-ig 10 év 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.

### 3. 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,) 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

- Amennyiben a Bérlő, a szerződés 8. pontjában foglalt kötelezettségének, az abban foglalt határidőig nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a szerződést kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondani.

### 4. Bérleti díj

A Bérlő a 2023 évre vonatkozó bérleti díjat 1.500.000.- Ft-ot (azaz egymillió ötszázezer forintot) a szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg. A 2024 évtől esedékes bérleti díjat a Bérlő minden év június 30- napjáig a Bérbeadó OTP 11743095-15731405 számlájára átutalással fizeti meg, amelyről a Bérbeadó számlát állít ki. A bérleti díj 1 évre, szól március 01- től – február 28-ig. Bérbeadó nyilatkozik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés I) pontja alapján mentes az adó alól a bérbeadás, így jelenleg a bérleti díj ÁFA mentes. Amennyiben a jogszabályi változások miatt a bérleti díj tekintetében az önkormányzatot ÁFA befizetési kötelezettség fogja terhelni, úgy a bérleti díj emelkedni fog az ÁFA mértékével. A befizetett bérleti díjról a Bérbeadó számlát állít ki. Késedelmes fizetés esetén a Bérbeadó a

mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot számíthat fel.

#### 5. Óvadék

Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, megfizeti a Bérbeadó felé az 4. pontban jelölt bérleti díj 1/3-át 500.000.- Ft. (az-az ötszáz ezer forintot) - 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.

6. Bérleti díj 2024. évtől minden évben a KSH által közölt infláció mértékével emelkedik.

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

8. Bérlő köteles az alábbi felújítási munkálatokat a bérleményen 2024.05.31-ig saját költségén elvégezni:

- a tető héjazatának cseréje, valamint az épület külső burkolása Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének Fonyód településkép védelméről szóló 12/2019.(VII.29.) számú önkormányzati rendeletében foglaltak szerint.

Amennyiben a felújítás az ingatlan tervezett továbbépítését valamint az épület statikai szerkezetét, homlokzati megjelenést megváltoztatja a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. 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 1. 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. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyatképező ingatlan, villamos energia ellátásáról, annak díjáról saját költségén gondoskodik, annak összegét közvetlenül a szolgáltató felé köteles megfizetni. A bérlemény víz díját a Bérbeadó által felszerelt almérő leolvasását követően évi egy alkalommal a Bérbeadónak számla ellenében köteles megfizetni.

A bérelt ingatlan takarításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint a Bérlő saját költségén gondoskodik.

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 helyiséget vendéglátó egységként kívánja üzemeltetni. 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 2. pontban rögzített futamidejének a lejártakor Bérelő köteles a Bérbeadó által jóváhagyott engedélyezési tervben, valamint a 11. pontban rögzítettek szerint a bérleményt visszaadni Bérbeadó részére.
14. 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 4 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 Bérelővel megfizettetni (pl. meghiúsult adásvétel vagy egyéb hasznosítás ellehetetlenülése) aki erre vonatkozó fizetési kötelezettségét elismeri.
15. 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.)
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, .....

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

.....  
Jakus Tibor  
**Bérelő**

Pénzügyi Ellenjegyző:

Fonyód,.....

.....  
Nagyné Horváth Gabriella  
pénzügyi irodavezető

Záradék:

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

Fonyód, .....

.....  
Nagy Brigitta  
jegyző