

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Létrejött egyrészről:

Szigetmonostor Község Önkormányzata, (székhelye: 2015 Szigetmonostor, Fő u. 26 sz. Adószáma: 15393764-2-13, számlaszám: 11742087-15393764 képvis.: Molnár Zsolt polgármester), mint **Bérbeadó**,
másrészről:

KACIFÁNT Kft. (Cg. 13-09-189-076, székhely: 2015 Szigetmonostor, Nagyduna sétány 952/1. hrsz. adószám: 2612911-2-13, KSH 2612911-4511-113-13, képvis.: Császi György ügyvezető), mint **Bérlő**

(Bérbeadó és Bérlő együttesen a továbbiakban: Felek)

között az alulírt napon, helyen és feltételek mellett:

1. Preambulum

- 1.1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi az Szentendrei Körzeti Földhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban 952/1 hrsz. alatt nyilvántartott, a m2 alapterületű, megjelölésű ingatlan (a továbbiakban Ingatlan), amely természetben 2015 Szigetmonostor, Nagyduna sétány 952/1.hrsz. sz. alatt található. Az ingatlan kiszolgáló helyiségei felszereltek, rendeltetésre alkalmas állapotúak.
- 1.2. Felek az 1.1. szerinti Ingatlant közösen bejárták, megtekintették. Az Ingatlan állapotának tudatában Felek bérleti szerződést kívánnak kötni, ügyleti szándékuk és közös megegyezésük rögzítése érdekében az alábbi feltételek mellett helyiségbérleti szerződést kötnek.
- 1.3. A jelen megállapodás alapfeltétele, hogy a Bérlő tartozásmentes legyen a Bérbeadó felé korábbi jogviszonyai tekintetében.

2. Szerződés tárgya

- 2.1. Jelen szerződés tárgya az 1.1. szerinti Ingatlan bérleti joga.

3. Bérlet

- 3.1. A Bérbeadó a bérbe adja Bérlőnek, Bérlő pedig bérbe veszi az 1.1. pontban megjelölt Ingatlant.
- 3.2. A szerződés időtartama:
 - 3.2.1. határozott, 2022. 11. 01. napjától 2024. október 31. napjáig.
- 3.3. A bérleti jogviszony kezdő időpontja a bérleti szerződés aláírásának napja.

3.4. A Bérleti Szerződés megszűnése

- 3.4.1. Jelen bérlet megszűnik:

- 3.4.1.1. Felek a Bérleti Szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
- 3.4.1.2. Bérbeadó vagy Bérlő él rendes felmondási jogával
- 3.4.1.3. Bérbeadó vagy Bérlő él azonnali felmondási jogával.

- 3.4.2. Jelen szerződés felmondási ideje 15 nap. Rendes felmondás a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban : Törvény) 28.§. (2) szerint a hónap utolsó napjára szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

3.4.3. Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés bármely időpontban és bármely okból történő megszűnése esetén Bérő sem elhelyezésre nem jogosult.

3.4.4. Bérő a jelen Szerződés bármely jogcímen történő megszűnése esetén – Felek eltérő megállapodását kivéve - a bérleti jogviszony utolsó napján köteles a Bérleményt kiürítve, kitakarítva olyan állapotban átadni Bérbeadó részére, amilyen állapotban kizárólag rendeltetésszerű használattal járó természetes elhasználódással kapcsolatos változásokat mutatja.

4. Bérleti díj

4.1. Felek nettó ??,- Ft, azaz ??ezer forint havi bérleti díjban állapodnak meg az alábbi időszakban:május 1-október 31. és ?? Ft azaz ?? ezer forint bérleti díjat fizet az alábbi időszakban:október 31. – április 30. A bérleti díj megfizetésének esedékessége tárgyhónap 10 napja.

4.2. Bérő köteles és vállalja is kiegyenlíteni az Ingatlant terhelő mindennemű költségeket és annak használatával együttjáró rezsiköltségeket. A 4.2. szerint költségek Bérbeadóval történt elszámolás útján köteles Bérő megfizetni oly módon, hogy köteles 500.000 forintot rezszi előlegként megfizetni és minden hónap 10. napjáig a rezszi előleg összegét kiegészíteni az e pontban meghatározott összegre, a Bérbeadó pedig jogosult ezen összeg terhére az igazolt rezsiköltségeket megfizetni. A szerződés megszűnésekor a Felek a jelen pontban rögzített rezsiköltséggel elszámolnak.

4.2.1. A 3.4. szerinti költségek különösen az Ingatlan használata során felmerült közmű díjak teljes egészében (alapdíj és fogyasztási díj)

4.3. Bérő a Bérbeadó részére a 4.1. és 4.2. szerinti összeget a Bérbeadó OTP Bank Zrt-nél számon vezetett folyószámlájára történő utalással teljesíti.

4.3.1. A 4.1. és 4.2. szerinti összeg a 4.3. szerinti számlán történő jóváírásának napján tekintendő megfizetettnek.

4.4. Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal jogosult a bérleti díjat a KSH által közölt infláció mértékével módosítani a bérleti szerződés megkötését követően a szerződés aláírásának évfordulóján, azonban köteles ezirányú szándékát Bérőkkel 1 hónappal korábban írásban közölni.

4.4.1. A megváltozott bérleti díj összegét és annak Bérő által történt tudomásul vételét Felek közös jegyzőkönyvben rögzítik, amely jegyzőkönyv jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

4.5. Ha az Ingatlan használatában történt változtatás az Ingatlanra vonatkozó díjak és/vagy adók emelkedését okozza, illetve új adók vagy egyéb díjak bevezetéséhez vezet, az ilyen díjakat és/vagy adókat a Bérbeadó jogosult egészében a Bérőre áthárítani.

4.6. A 4.4. és 4.5. szerinti bérleti díjemelkedésen felül a bérleti díjat kizárólag Felek közös, írásos megegyezésével lehet módosítani.

4.7. A rezsiköltségek határidőre történő meg nem fizetése azonnali felmondási oknak minősül.

5. Birtokbaadás

5.1. Bérbeadó az Ingatlant 2022..... napján a megtekintett állapotban Bérő birtokába adja.

5.2. Felek a birtokbadás során leltárt vet-
lasztjatalan mellékletét képezi.

5.3. Az birtokbadáskori mérőállások a következők:

Mérő	Gyári szám	Állás	
Gáz			
Elektromosáram			
Elektromosáram			
Víz			
Víz			
Víz			

5.4. Felek jelen szerződés aláírásával elismerik az 5.3. pontban rögzített adatokat, azok valódiságát az esetleges későbbi viták során elismerik.

5.5. Abban az esetben, ha Bérlő nem, vagy nem határidőben tenne eleget birtokba vételi kötelezettségének, úgy kell tekinteni, hogy a birtokbaadásra sor került volna, és Bérlő köteles a jelen Szerződésből eredő kötelezettségeinek – különösen, de nem kizárólagosan a fizetési kötelezettségeinek – eleget tenni.

6. Óvadék

6.1. Felek 300.000 összegű óvadékban állapodnak meg, melyet Bérló 4.3. szerint fizet meg legkésőbb 2022..... napjáig.

6.2. Bérbeadó jogosult az óvadékból a bérleti szerződés megszűnésekor Bérő által meg nem fizetett, esedékessé vált 4.1. szerinti bérleti díj és 4.2. szerinti rezsiköltség illetve a Bérő által az Ingatlanban okozott kár erejéig a követlését kielégíteni.

6.3. Amennyiben a bérlet megszűnésekor lefolytatott elszámolás eredményeként megállapítható, hogy Bérlőnek semmilyen jogcímen nem áll fent tartozása Bérbeadóval szemben, az óvadék teljes egészében visszajár.

6.3.1. A részben vagy teljes egészében visszajáró óvadékot Bérbeadó Bérlo OTP Bank Zrt-nél 11742104-24300878-00000000 számon vezetett folyószámlájára történő utalással teljesíti a bérlet megszűnésétől számított 10 munkanapon belül.

6.4. Bérelő az óvadék után a bérlet időtartamára kmatot vagy más egyéb hozadékot nem követlhet.

7. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei:

7.1. Az ingatlant a Bérlő részére kizárólagos használati jog biztosításával adja át.

7.2. Biztosítja, hogy a bérleményre 3. személynek olyan joga nem áll fenn, mely a kizárólagos használatot akadályozná, vagy korlátozná.

7.3. Bérbeadó az Ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a Bér-
lőnek.

7.4. Tudomásul veszi, hogy a Bérelő az ingatlant kizárólag vendéglátás céljára használja. Az Ingatlannak más célra történő felhasználásához, vagy egyébként másnak használatába adásához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye szükséges.

7.5. Első havi bérleti díj összegének átvételét a szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

- 7.6. Jogosult a bérlemény használatának - átlag havonta egyszer maga, vagy meghatalmazottja útján történő - ellenőrzésére, előzetes bejelentés alapján.
- 7.7. Jogosult a szerződés **azonnali hatályú felmondására**, ha a
- 7.7.1. Bérelő elmulasztja a 4.1. vagy a 4.2. pontban megjelölt díjak határidőre történő kiegyenlítését, és szerződésszerű teljesítésre történő írásbeli felhívásra 20 napon belül sem pótolná kötelezettségét
- 7.7.2. az Ingatlant rendeltetésellenesen használja, és az ilyen használatot figyelmeztetés ellenére sem szünteti meg,
- 7.7.3. Bérelő a 4.4. és 4.5. szerinti bérleti díj emelkedést nem fogadja el, illetve megtagadja annak jegyzőkönyvezését.

8. A Bérelő jogai és kötelezettségei:

- 8.1. Jogosult a bérleményt vendéglátás céljára kizárólagosan használni, egyben köteles a bérleti díj és óvadék költséget és a használattal együtt járó díjakat, az ún. rezsiköltséget a 4.2 pont szerint kiegyenlíteni.
- 8.2. Gondoskodik az Ingatlan állagmegóvásáról, a rendeltetésre alkalmas állapot fenntartásáról, továbbá köteles azt rendeltetésszerűen használni
- 8.3. Maga gondoskodik az Ingatlan rendeltetésszerű használatáról, a környezetének rendbentartásáról, a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibák javításáról, a belső karbantartásról.
- 8.4. Jogosult a szerződést **azonnali hatállyal felmondani**, amennyiben a Bérbeadó megszegi a 7.1 és a 7.2 pontban tett vállalását.
- 8.5. A bérlet időtartama alatt az Ingatlanban keletkező kár esetén kárenyhítési kötelezettség a Bérlőt terheli.
- 8.5.1. Bérelő köteles a kár bekövetkeztéről és az általa az elhárítás érdekében tett intézkedésekről haladéktalanul írásban értesíteni a Bérbeadót.
- 8.6. Bérelő a Bérleményben nem végezhet olyan zajjal, bűzzel járó tevékenységet, amely az Ingatlan esetleges más bérelőit, valamint a szomszédos ingatlanok használóit zavarhatná.
- 8.7. Bérelő csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával jogosult az Ingatlanban a jelen Szerződés időtartama alatt a jogerős használatba vételi engedélyben rögzített állapothoz képest bármely átalakítást, építést, szerelést elvégezni. Ezek a munkálatok semmilyen módon nem veszélyeztethetik az épület állagát, nem csökkenthetik annak értékét. Amennyiben a Bérelő által elvégezni kívánt munkálatok hatósági engedélyhez kötöttek, úgy az engedélyek beszerzése Bérelő kötelezettsége és költsége.
- 8.8. Bérelő a 8.7. pontban megnevezett munkálatokat saját költségén végzi, végezteti el, és a költségek megtérítésére sem részben, sem egészben nem jogosult, azt a bérleti díjba nem számíthatja be.
- 8.9. Bérelő a Bérlemény használatát harmadik személy részére semmilyen jogcímen sem részben, sem egészben át nem adhatja, a jelen Szerződésben meghatározott jogát meg nem terhelheti, nem vagyoni betétként gazdasági társaság részére át nem adhatja, csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával.
- 8.10. Bérbeadó jogosult a Bérlemény állapotát, állagát előzetes egyeztetés alapján, munkanapokon 8.00 óra és 16.00 óra között ellenőrizni, azonban köteles minden

olyan magatartástól tartózkodni, amely az ésszerű gazdálkodás keretén belül akadályozná a Bérelő Ingatlanban folytatott tevékenységét.

- 8.11. A bérleti jogviszony megszűnésekor köteles az Ingatlant elhelyezési igény nélkül, az átvételkori, rendezett állapotban a Bérbeadó részére visszaadni, a hibákat kijavítani.
- 8.12. Nem jogosult a bérleményt továbbhasznosítani.

9. Vegyes rendelkezések:

- 9.1. Felek képviselői egymás felé hitelt érdemlő módon igazolták képviseleti jogosultságukat.
- 9.2. Felek egymáshoz intézett közléseiket kizárólag hitelt érdemlő módon, postai tértivevényes úton teszik meg.
- 9.2.1. Amennyiben ez nem lehetséges, kötelesek a közlésüket haladéktalanul megismételni a 9.2. szerint
- 9.3. A jelen szerződés az aláírás napjától hatályos.
- 9.4. A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Felek a hatályos jogszabályi rendelkezéseket fogadják el magukra kötelező érvényűnek, így különösen Ptk. és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény rendelkezéseit.
- 9.5. Jelen szerződés 3 példányban készült, amelyből 1 példány Bérbeadót, 1 példány Bérelőt, 1 példány a szerződést készítő ügyvédet illeti.

A szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Budapest, 2010. ???? napján.

Szigetmonostor Község Önkormányzata
Képv.: Molnár Zsolt polgármester
Bérbeadó

Képv.:
Bérelő