

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

### t e r v e z e t

Amely létrejött egyrészről

**Velence Város Önkormányzata**

Székhely: 2481 Velence, Tópart u. 26.

Számlavezető pénzintézet: OTP Bank Nyrt.

Bankszámlaszám: 11736082-15363107

Adószám: 15727529-2-07

képviselésében: Gerhard Ákos Emőd, polgármester

mint megrendelő (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

másrészről a(z)

.....

Székhely: .....

Adószám: .....

Cégjegyzékszám: .....

Bankszámlaszám: .....

Képviseli: .....

mint Bérelő a továbbiakban: „**Bérelő**”;

(a továbbiakban Bérbeadó és Bérelő egyenként Fél, együttesen Felek) között jött létre az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel.

### 1. A bérleti szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó 1/1 arányban tulajdonában áll a 2181/A/2 helyrajzi számú, természetben a 2481 Velence, Balatoni út 65/A. földszint 2. ajtó alatt található orvosi rendelő megnevezésű 82 m<sup>2</sup> nagyságú üzlethelyiség (továbbiakban: Bérlemény). Felek rögzítik, hogy a Bérlemény részét képezi a közlekedő és a mosdó is.

1.2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a korábbi bérelő is üzleti, kereskedelmi célra használta. Ennek megfelelően a Bérelő a következő célja szeretné a Bérleményt használni:

.....  
.....  
.....

1.3. Jelen szerződés aláírásával Bérbeadó bérbe adja és Bérelő bérbe veszi az 1.1. pontban meghatározott Bérleményt.

## **2. A bérleti szerződés időtartama**

2.1.Jelen bérleti szerződést a Felek határozott időre, ..... napjától kezdődően 5 éves időtartamra kötik.

## **3. Az Ingatlan birtokba adása, használata**

3.1.Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményt megtekintett állapotban veszi bérbe, és Bérbeadó a bérleti szerződés aláírását követően a Bérleményt a Bérlő birtokába adja. Erről felek egy jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a Bérleményben lévő esetleges eszközöket/ mérőórák állását. Felek rögzítik, hogy a birtokba adástól kezdődően Bérlő elszámolási és kártérítési kötelezettséggel tartozik a használatra átvett Bérlemény vonatkozásában.

3.2.Bérbeadó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan bér – , teher- és igénymentes, és a bérleti szerződés időtartama alatt használatra alkalmas, mindenben megfelel a jelen szerződés előírásainak és nincsenek olyan, a tulajdoni lapon nem szereplő jogok, amelyek a jelen szerződés időtartama alatt a Bérlőt korlátozhatják, vagy akadályozhatják a Bérlemény használatában.

3.3.Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérleti díj fizetése ellenében jogosult a Bérlemény ..... célra történő használatára.  
Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő más tevékenységet kíván folytatni a Bérleményben, úgy arra vonatkozóan a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges.

3.4.Felek rögzítik, hogy a Bérlemény a villany, gáz és vízvételi lehetőséggel felszerelt. Felek rögzítik, hogy a Bérlő által fogyasztott közüzemek díjait a következőképpen rendezik. Bérlő köteles az általa fogyasztott és a Bérbeadó által továbbszámolt egyes közüzemi költségek megtéríteni, úgy, hogy jelen Bérleti Szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a közüzemi költségek elszámolására vonatkozó megállapodást (amelyben megjelölik az egyes mérőórákat, almérőketet) kötnék. Felek rögzítik, hogy a külön megállapodás szerint meghatározott közüzemi költségeket Bérlő köteles a Bérbeadó számlája alapján kiegyenlíteni.

3.5.Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó nem köteles a Bérlőnek a Bérleményt úgy bérbe adni, hogy abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon legyen kialakítva, felszerelve illetőleg berendezve.

3.6.Felek rögzítik és Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlő által folytatott tevékenységének megkezdéséhez, folytatásához szükséges átalakítási, létesítményi, berendezési feltételek biztosítását saját kockázatára, saját költségén végzi, azzal, hogy az épület átalakítása esetén szükséges a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása. Felek rögzítik, hogy hogy a Bérlő tevékenységének végzéséhez szükséges hatósági engedély beszerzése a Bérlő feladata. Bérlő tudomásul vesz, hogy jelen pont alapján végzett beruházás, átalakítás költségeit nem követelheti Bérbeadótól, még a bérleti szerződés megszűnése esetén sem, illetve Bérlő nem hivatkozhat Bérbeadóval szemben jogalap nélküli gazdagodásra.

- 3.7. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő a Bérleményt jelen pontban rögzítetteken kívül a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül más célra használja, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani és jogosult az ebből eredő kárának megtérítését követelni.

#### **4. Bérleti díj**

- 4.1. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó nyilvános pályázatot írt ki, amelyben a legjobb ajánlatot a Bérelő adta. Ennek megfelelően a Bérelő a Bérlemény használatáért havonta nettó ..... + Áfa, tehát bruttó ..... (azaz ..... forint) összegű bérleti díjat fizet.
- 4.2. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a Bérelő által a Bérlemény vonatkozásában felhasznált közüzem díjait. Ennek kapcsán jelen szerződés 3. pontjában foglaltak az irányadóak.
- 4.3. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleti díjat minden évben a KSH által közzétett fogyasztói árindex szerint meghatározott mértékkel emeli.
- 4.4. Bérbeadó a bérleti díjról tárgyhó 10. napjáig átutalásos számlát bocsát ki Bérelő részére.
- 4.5. A Bérelő a bérleti díjat a bérleti szerződés időszakára vonatkozóan minden tárgyhó 25. napjáig köteles Bérbeadó részére megfizetni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt. pénzügyzetnél vezetett 11736082-15363107 számú számlájára történő utalással.
- 4.6. A Bérelő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot (kaució) ..... Ft összegben átutalással megfizet a Bérbeadónak, jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül. Ezen összeg Bérbeadó bankszámlájára történő megérkezéséről a Bérbeadó értesítést küld Bérelő részére. A Bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadékból kielégítheti a követelését. Ha a Bérelő bérfizetési kötelezettségének a bérleti jogviszony fennállása alatt maradéktalanul eleget tesz, akkor a Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 15 napon belül a Bérelőnek átutalással visszafizetni.
- 4.7. Amennyiben a Bérelő bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékének megfelelő éves késedelmi kamatot a késedelem időtartamára vonatkozóan megfizetni a késedelmesen megfizetett összeg teljesítésével egyidejűleg.

#### **5. A felek jogai és kötelezettségei**

- 5.1. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Bérleményt megfelelő műszaki állapotban tartja és elvégzi a szükséges karbantartási és javítási munkákat, gondoskodik az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös helyiségek állagában, valamint a berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

5.2.A Bérelő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a Bérelő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg ezek cseréjéről a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával jelen megállapodásban foglaltak szerint.

5.3.A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben elvégez minden, a rendeltetésszerű használat miatt szükségessé vált (a Bérelő által írásban kért vagy az állagmegóvás miatt egyébként szükséges) karbantartási és szerkezeti javítási munkákat.

A Bérelő köteles gondoskodni továbbá az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a Bérelő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról, ha az a Bérelő tevékenysége miatt vált szükségessé, továbbá a bérelő tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

5.4.Felek rögzítik, hogy a karbantartási kötelezettség a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 10-11. valamint a 13- §-ban foglaltak szerint terheli a feleket.

5.5.Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen átalakítási munkákat a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása alapján végezhet. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül végzett átalakítások esetén azon építmények, állóeszközök, berendezések kivételével, amelyek a bérlemény állagának sérelme nélkül elvihetők, a Bérbeadó választása szerint térítés nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek vagy a Bérbeadó követelheti az eredeti állapot – Bérelő költségén történő – visszaállítását.

5.6.A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérelő a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával létesített hasznos beruházásai ellenértékének megtérítését követelheti a számlával igazolt összegben, amennyiben a bérbeadói engedély így szabályozza e kérdést.

5.7.A Bérelő a jogszabályok és a jelen bérleti szerződés kereti között önállóan, saját felelősségére, hasznára és kockázatára használhatja a Bérleményt. Az ezzel kapcsolatos hibakért, mulasztásokért közvetlenül és kizárólagosan felel. A Bérelő felelőssége kiterjed a bérleti szerződés teljesítése során igénybevett közreműködők tevékenységére is.

5.8.A Bérelő távollétében az általa írásban felhatalmazott személy is képviselheti, aki jogosult a bérleménnyel kapcsolatos ügyekben a Bérelőt helyett eljárni.

5.9.A Bérbeadó jogosult a Bérlemény használatát és a jelen szerződésben foglalt kötelezettségek betartását ellenőrizni. A Bérbeadó részéről ellenőrzést végezhet annak bármely dolgozója, vagy külső személy, szervezet a polgármester megbízása alapján.

5.10.Jelen Bérleti Szerződés nem jogosítja fel a Bérelőt a használatból fakadó vagy más jogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére, előbérleti- elővásárlási jogot részére nem biztosít, továbbá az ingatlant a Bérelő nem terhelheti meg és tartózkodnia kell minden olyan magatartástól, amely a Bérbeadó jogait és jogos érdekeit sérti és a jelen szerződésben meghatározott bérleti jog kereteit túllépi.

5.11.A Bérbeadó a bérleményre vonatkozó, jogszabályban meghatározott jelen szerződés megkötését megelőzően bemutatott energiahatékonysági tanúsítvány másolatát jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a Bérő részére átadja.

Bérő jelen szerződés megkötésével, mint írásbeli nyilatkozattal elismeri az energiahatékonysági tanúsítvány bemutatását, illetve a másolat átvételét.

## **6. A bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetése**

6.1.Szerződő Felek rögzítik és a Bérő kifejezetten tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően a bérleti jogviszony lejártát követően nyilvános pályázattal bírálja el a következő időszak bérőjének személyét. Ennek megfelelően jelen szerződés a határozott idő leteltét követően megszűnik és - pályázat kiírása nélkül - nem hosszabbítható meg.

6.2.Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszonya következő módon szűnik meg:

- a) közös megegyezéssel
- b) a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezése 39.§. (a). be. alapján a Bérő jogutód nélküli megszűnése esetén
- c) a másik Fél szerződésszegése esetén rendkívüli felmondással
- d) A Felek jelen bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel indokolás nélkül felmondhatják.

6.3.A Felek a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó igényt a hónap 15. napjáig kell közölni a másik féllel, ami a hónap végére szólhat. A Feleknek ebben az esetben az esedékes bérleti díj és közüzemi díj kapcsán el kell számolni egymással.

6.4.Jelen bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérő a Bérleményt kiürítve, használatra alkalmas állapotban, a jelen Szerződésben foglaltaknak megfelelően köteles a Bérbeadónak visszaadni.

6.5.Bérő jogosult leszerelni és elvinni a Bérleményben általa felszerelt és állagsérelem nélkül eltávolítható felszereléseket. Amennyiben a Bérő által a Bérleményben elhelyezett felszerelések állagsérelem nélkül nem távolíthatók el, akkora felek akként is megállapodhatnak, hogy ahelyett, hogy ezeket a felszereléseket a Bérő az eltávolításukkal a Bérbeadónak okozott károk helyreállítása mellett leszereli, a felszerelések a Bérő által kiállított számla ellenében a Felek által megállapított ellenérték fejében annak kiegyenlítése folytán a Bérbeadó tulajdonába kerülnek.

6.6.A bérleti szerződés Bérbeadó akkor jogosult felmondani, ha a Bérő:

- a) a 3. és 4. pontban meghatározott díjfizetési (bérleti és közüzemi) kötelezettségét elmulasztja,
- b) a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit megszegi, és mulasztását a Bérbeadó felszólítását követően 15 napon belül nem pótolja.

6.7.A Bérő a bérleti szerződést akkor mondhatja fel, ha a Bérbeadó jelen szerződésből származó lényeges kötelezettségeit nem teljesíti.

6.8.A Bérbeadó jelen szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármelyik – akár a Bérő akár a Bérővel

közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

6.9.Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony megszűnése után a Bérelő cserehelyiségre nem tarthat igényt.

## 7. Egyéb rendelkezések

7.1.Felek rögzítik, hogy eleget téve a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. §-a foglaltaknak - mely szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető - a Bérelő jelen bérleti szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,

b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

7.2.Bérelő köteles a Bérlemény vonatkozásban – amennyiben a tevékenysége jellege alapján szükséges - megfelelő felelősségbiztosítással rendelkezni és azt a bérleti jogviszony időtartama alatt folyamatosan érvényben tartani.

7.3.A jelen bérleti szerződés csak írásban a Felek által hitelesen – képviselőjük vagy meghatalmazottiak által – aláírt formában módosítható.

7.4.Felek elsődleges kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik ki:

a) Bérelő részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Studer Ágnes

tisztség: Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztályvezető

Telefon: + 36 22 589 406

E-mail: studer.agnes@velence.hu

b) Bérbeadó részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: .....

tisztség: .....

Mobil: .....

E-mail: .....

7.5.A kapcsolattartás nyelve a magyar.

7.6.Felek megfelelően időben tájékoztatják egymást minden olyan kérdésről (tény, adat, körülmény), amely a jelen szerződés teljesítésére hatással lehet.

7.7.Felek rögzítik, hogy egymás részére minden nyilatkozatot vagy egyéb értesítést írásban (írásban igazolt személyes kézbesítéssel, futárszolgálat útján, tértivevényes ajánlott levélben, visszaigazolt e-mailben vagy visszaigazolt telefax útján) kell megküldeni. Az értesítés akkor válik joghatállyossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette.

7.8.Jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 28/2006.(XII.28.) rendeletének rendelkezései az irányadóak.

7.9.Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerült esetleges jogvitájukat elsődlegesen békés úton, peren kívül kísérik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetén kikötik a Székesfehérvári Járásbíróság vagy a törvényszék hatáskörébe tartozó ügyekben a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.

7.10.Jelen Bérleti Szerződést a Szerződő Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg 6 eredeti példányban írják alá, amelyből a Bérlet 3 példány, a Bérbeadót pedig 3 példány illet meg.

Kelt: Velence, 2023. ....

Kelt: Velence 2023. ....

**-Bérbeadó**

Velence Város Önkormányzata  
Gerhard Ákos Emőd  
polgármester

**-Bérlő-**

.....  
.....  
.....

Ellenjegyzem:

dr. Matus-Borók Dóra

jegyző

*pénzügyi ellenjegyzés:*

Molnár Krisztina

osztályvezető