

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Üllő Város Önkormányzata** 2225 Üllő, Templom tér 3. – képviselőjében: Kissné Szabó Katalin Polgármester – mint

B é r b e a d ó

másrészről **Üllői Városüzemeltető és Környezetvédelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** 2225 Üllő, Templom tér 3.szám alatt székhelyű társaság (Cg. 13-09-113643) képviselőjében: Vida Bernadett ügyvezető igazgató mint

B é r l ő

között jött létre az alábbi feltételekkel:

1. A bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll az **üllői 49/1 hrsz** alatt felvett, 10985 m² nagyságú sportcsarnok megnevezésű Üllő Malom u. 1. szám alatti ingatlan, melyen álló épület az Üllő Városi Sportcsarnok.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az 1. pont alatt körülírt ingatlant és a hozzá tartozó felépítményt teljes egészében a megtekintett és körüljárt állapotban. A bérlemény átadásakor a felek átadás átvételi jegyzéket készítenek. Az átadás átvételi jegyzék tartalmazza a bérlemény állapotfelvevését, mellékeltként a használatbavételi engedélyét, műszaki használhatóságot igazoló bizonyítványokat a bérleményben található felszerelési- és egyéb tárgyak jegyzékét.
3. A bérleti jogviszony 2007. június 19. napjától kezdődően 10 évre, azaz 2017. június 19. napjáig határozott időre szól. Amennyiben bérleti idő lejártá után a Bérelő az ingatlant tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozik, úgy a Bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakul át a Ptk 431.§ (2) bekezdése értelmében.
4. Szerződő felek a bérleti díj egy havi összegét bruttó 300.000.- azaz Háromszázezer forint összegben határozzák meg.
 - 4.1. Bérelő a bérleti díjat minden hónapban előre, a hónap 5. napjáig köteles megfizetni, a Bérbeadó által kiállított számla alapján, oly módon, hogy azt közvetlenül átutalja Bérbeadó bankszámlaszámára. A bérbeadó vállalja, hogy a havi esedékes számláját legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hó 26. napjáig kiállítja és ugyanezen határidőben a Bérelő részére megküldi.
 - 4.2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban meghatározott bérleti díj reálértékét a jogviszony fennállása alatt megőrzik. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a bérleti díjnak a 4. pontban meghatározott forint összegét minden naptári év január hó 1. napját követően a Központi Statisztikai Hivatal előző évi inflációs rátájával korrigálják. A bérleti és szolgáltatási díj első korrekciójára **2008. január 1.** napját követően kerül sor.
 - 4.3. Az első bérleti díj esedékességét a felek 2007. szeptember 5. napjában állapítják meg azaz Bérelő 2007. szeptember hónapig nem köteles bérleti díjat fizetni.

4.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi költségek a bérlőt terhelik, melyek közvetlenül a szolgáltató felé kerülnek kiegyenlítésre.

4.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tárgy hó 5-ig esedékes díjak megfizetésével Bérlő késedelembe esik, úgy minden napi késedelem után, napi egy ezrelék mértékű késedelmi kamatot tartozik Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben pedig a késedelem a harminc naptári napot meghaladja, úgy a jelen szerződéssel létrejövő bérleti jogviszony, a késedelem harmincegyedik napjától kezdődően a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondással felmondható. Ez utóbbi esetben a felmondás kézhezvételétől számított harminc napon belül tartozik Bérlő a bérlet tárgyát képező helyiségeket kiüríteni és Bérbeadó részére birtokba visszaadni. Bérbeadó ez esetben is jogosult az elmaradt bérleti, közüzemi díjra és kamataira, valamint a kiürítési időszakra esedékes — a bérleti, szolgáltatási valamint tényleges közüzemi díjjal azonos mértékű — használati díjra.

4.6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény üzemeltetését támogatja a bérbeadó. (1sz. mellékletben rögzítettek szerint.)

5. A bérbeadó köteles gondoskodni:

- a.) Az épület karbantartásáról és javításáról, ideértve a közös használatú helyiségeket, valamint a bérelt helyiségekbe beépített gépészeti berendezéseket is;
- b.) az épületben és a bérleményben lévő központi berendezések és az ehhez csatlakozó vezeték-rendszer megfelelő állapotáról;
- c.) a bérlő által rendeltetésszerű és gondos használat mellett, természetes elhasználódás következtében tönkrement berendezések pótlásáról;
- d.) kommunális szemét elszállítatásáról (a bérlő tevékenységével összefüggő hulladék elszállítása a bérlő kötelezettsége);
- e.) a járda, udvar és közös területek takarításáról;
- f.) az épület vagyonbiztosításáról, mely kiterjed tűz, vihar, földrengés és általános felelősségbiztosításra;
- g.) a bérlő jogosult elvégezteni ezen feladatokat külön költségtérítés ellenében

6. Bérlő köteles gondoskodni:

- a.) a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről;
- b.) a bérelt területen a villamos-biztonságtechnikai felülvizsgálatok elvégzéséről (érintésvédelem, tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálat);
- c.) a szükséges tűzoltó készülékek biztosításáról és ellenőrzéséről;
- d.) a Munkavédelmi Szabályzat elkészítéséről és betartásáról (a tevékenység figyelembevételével);
- e.) munkabiztonsági és tűzvédelmi szaktevékenységük ellátására megfelelő végzettségű szakember biztosításáról;
- f.) annak felmerülésétől számított 3 napon belül értesíteni Bérbeadót, amennyiben olyan javítás szükséges, amely bérbeadó feladata;
- g.) kártalanítani bérbeadót az objektumban a Bérlő alkalmazottai, ügyfelei, vagy üzletfelei hibájából vagy mulasztásából keletkező minden kárért. Bérlő köteles a Bérbeadót a fenti károkról és hibákról, azok felmerülését követően 3 napon belül tájékoztatni;
- h.) a bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor a megfelelő és felújított állapotban visszaadni. Felek megegyeznek abban, hogy a szerződés lejáratát megelőzően külön

listát készítenek írásban a szükséges helyreállítási munkákról. A bérlő köteles az összes szükséges javítást elvégeztetni. Ha a bérlő bérleti jogviszony megszűnésének napjáig nem végezteti el a szükséges munkálatokat, a bérbeadó jogosult gondoskodni a munkálatoknak a bérlő költségére történő elvégzéséről.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleményben végzendő bármely *átalakítási* munkálat a bérbeadó előzetes engedélye alapján — és szükség szerint, a bérlő által beszerzendő hatósági engedéllyel — végezhető. A bérlő által bérbeadói engedéllyel eszközölt esetleges értéknövelő beruházások megtérítésére a bérlő — ellentétes későbbi megállapodás hiányában — igényt nem tarthat.
8. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményt jogosult *albérlet*be adni, vagy *bérlőtársi jogviszonyt* létesíteni. Ez esetben az albérlő, illetőleg társbérlő magatartásáért úgy felel, mintha az al-, vagy társbérlőbe adás nem következett volna be.
9. Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy teljes körű vállalati vagyon, személy és felelősségbiztosítással rendelkezik, amely biztosítás kiterjed a bérelt területen található ingóságokra és a személyek valamint felelősség biztosítására. Szükség esetén a megfelelő biztosítási kötvényt a bérlő – a bérbeadó felhívására – köteles bemutatni. A biztosítási szerződés létrehozásának elmulasztásának következményei a bérlőt terhelik
10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jogosult a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását harmadik fél részére - Bérlő előzetes értesítése mellett annak hozzájárulása nélkül - átengedni.
11. A bérleti jogviszony *megszűnésére* vonatkozóan felek a következők szerint állapodnak meg:
 - 11.1. .1. Rendkívüli felmondás joga a bérbeadó részéről:
 - 11.1.1. Rendkívüli felmondásnak van helye a Bérbeadó részéről, ha a Bérlő egyéb szerződésszegést követ el — így különösen, ha a bérleményt szerződéses feltételektől eltérően használja, és szerződésszegő magatartásával a Bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel. Ez esetben a bérbeadó a szerződésszegő magatartás megszüntetésére ésszerű, de legalább 8 (nyolc) napos határidőt köteles kitűzni.
 - 11.2. Rendkívüli felmondás joga a bérlő részéről:
 - 11.2.1. Rendkívüli felmondásnak van helye a bérlő részéről, amennyiben a bérbeadó szerződésszegést követ el és szerződésszegő magatartásával a bérlő írásbeli felszólítása ellenére sem hagy fel. Ez esetben a bérlő a szerződésszegő magatartás megszüntetésére ésszerű, de legalább 8 (nyolc) napos határidőt köteles kitűzni.
12. A bérleti jogviszony határozott idő lejárta előtt történő megszüntetése:
 - 12.1. A bérleti jogviszony a határozott idő letelte előtt – a rendkívüli felmondás eseteit kivéve – rendes felmondással egyik fél részéről sem mondható fel.

- 12.2. Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonyt egyoldalúan megszüntetné a bérbeadót a határozott idejű bérleti jogviszony hátralévő idejére esedékes teljes bérleti díj és üzemeltetési költség teljes egészében, megilleti. Ezen összegből azonban a bérbeadó köteles bérlő részére visszatéríteni azt a részt, amely számára más módon – pl. új bérbeadással – megtérül, vagy amellyel egyébként jogalap nélkül gazdagodnék. A bérleti díj és üzemeltetési költség céljára ez esetben a bérlő óvadékának összege minden további nélkül felhasználható.
- 12.3. A bérleti jogviszony megszűnik akkor is, ha a bérlemény tárgyát képező helyiség-ingatlan elpusztul, vagy egyébként megsemmisül.
- 12.4. A bérleti jogviszony határozott idejének lejáratát megelőzően hat hónappal felek tárgyalást tartoznak folytatni egymással a bérleti jogviszony meghosszabbításának feltételeiről oly módon, hogy bérbeadó konkrét ajánlatot tesz a bérlő részére. Bérbeadó a bérleményt csak abban az esetben jogosult a bérlőtől különböző jogi vagy természetes személynek bérbe adni, ha a kialakult feltételeket bérbeadó a bérlőnek is felajánlja és e feltételek mellett bérlő, nem kíván bérleti szerződést kötni (élőbérleti jog).
13. Szerződő felek megállapodnak abban és bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely fent meghatározott okból történő megszűnése esetén a bérleményt kiürített és felújított állapotban, a megszűnést követő legkésőbb harminc napon belül, a bérbeadó részére — minden elhelyezési, vagy kártalanítási igény nélkül — köteles használatba visszaadni.
A jogviszony megszűnésétől a bérlő tényleges kiköltözéséig terjedő időszakra használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke megegyezik a szolgáltatási díj mértékével.
Felek külön és kifejezetten megállapodnak abban is, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a kiürítési és birtokba visszaadási kötelezettségének a fenti határidőben nem tenne eleget, úgy a bérbeadó minden külön rendelkezés nélkül jogosult birtokba visszahelyezkedni, jogosult az ingatlant a bérlő ingóságaitól kiüríteni, és az ingatlant lezárni. Ez esetben a bérbeadó a bérlőnek az ingatlanban maradt ingóságaiért a felelős őrzés szabályai szerint tartozik felelősséggel.
Minden ezzel kapcsolatos – tárolási, szállítási, adminisztrációs, etc. – többletköltség azonban a bérlőt terheli és a bérlő a bérleti és üzemeltetési díjjal azonos összegű használati díjat is tartozik fizetni mindaddig, amíg ingóságait a bérleményből el nem szállíttatja.
15. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a bérleti jogviszony gyakorlását bármikor – de a bérlő indokolatlan zaklatása nélkül és előzetesen közölt időpontban – jogosult a jogviszony fennállása alatt ellenőrizni.
16. A jelen szerződés módosításai és kiegészítései kizárólag mindkét fél írásbeli jóváhagyásával érvényesek.
17. Szerződő felek a jelen szerződésből folyó valamennyi — előzetes egyeztetések során nem tisztázható — vitás ügyükre vonatkozóan kikötik a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

18. A jelen szerződésben nem szabályozott, de a bérleti jogviszonyra vonatkozó egyéb kérdésekben a magyar jog, elsősorban a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LVIII. tv. valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Felek a fenti bérleti szerződésüket, valamint annak mellékleteit mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azzal írják alá, hogy a felek képviselői a képviseleti jogosultságukat megfelelően igazolták, s a bérbeadó a jelen szerződéssel létrejött jogügyletet jóváhagyta.

Budapest, 2007. évi június hó 19. napján


.....
Bérbeadó




.....
Bérlemény