

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

ÜLLŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
(Székhely: 2225 Üllő Templom tér 3. adószám: 15730679-2-13)
képviseli: Kissné Szabó Katalin polgármester
(továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

Üllő Vezér Hagyományőrző Egyesület
(Székhely: 2225. Üllő, Batthyány u. 11. adószám: 18288841-1-13)
képviseli: Ország László elnök
(továbbiakban: **Bérlő**)

között az alábbi napon, helyen és feltételek szerint.

1. Bérbeadó – Üllő Város Önkormányzat Képviselőtestületének 57/2015. (IV.30.) számú Ö.H. határozata alapján – bérbe adja az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, **Üllő, Gyömrői út 64.** sz. alatt található, „**sportöltöző és büfé**” megnevezésű ingatlan – alaprajzon bejelölt 128 m² területű, nem lakás céljára szolgáló helyiségeit, egyesületi tevékenysége céljára.
2. Bérlő vállalja, hogy az alaprajzon bejelölt 3 helyiséget fenntartja Bérbeadó részére, továbbá az alaprajzon bejelölt 2 helyiséget a „Szemünk Fénye” Nagycsaládosok Egyesülete részére biztosítja.

Az épületben található közös helyiségek: 150 m² alapterületű folyosó, 8 m² alapterületű WC.

3. **A bérlet időtartama: 2015. május 1.-től, határozatlan időre szól.**

4. Szerződő felek a bérlemény átadásakor **birtokbaadási jegyzőkönyvet** készítenek, mely tartalmazza a bérleményben található felszerelési-, és egyéb tárgyak jegyzékét, valamint a közüzemi órák számát, illetve azok állását.

Felek akként állapodnak meg, hogy jelen szerződés aláírásának napján sor kerül a birtokbaadásra.

5. Bérleti díj:

- 5.1. Felek a helyiség havi bérleti díját **bruttó 6.000.-Ft.** azaz bruttó hatezer forint összegben állapítják meg.
- 5.2. Bérlő a bérleti díjat minden hónapban előre, a tárgy hónap 10. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó által kiállított számla alapján, oly módon, hogy azt közvetlenül átutalja Bérbeadó OTP BANK-nál vezetett 11742056-15392141 számú bankszámlaszámára.
A bérbeadó vállalja, hogy a havi esedékes számláját legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hó 26. napjáig kiállítja és ugyanezen határidőben a Bérlő részére megküldi.
- 5.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 5.) pontban meghatározott bérleti díj reálértékét a jogviszony fennállása alatt megőrzik. Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a bérleti díjnak a 5.) pontban meghatározott forint összegét minden naptári év



január 1. napját követően a Központi Statisztikai Hivatal előző évi inflációs rátájával korrigálják. A bérleti díj első korrekciójára **2016. január 1.** napját követően kerül sor.

- 5.4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tárgy hó 10.-ig esedékes díjak megfizetésével Bérelő késedelembe esik, úgy minden napi késedelem után, napi 300,-Ft, azaz háromszáz forint mértékű késedelmi kötbért tartozik Bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben a fizetési 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 Bérelő 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 – a bérleti, valamint tényleges közüzemi díjjal azonos mértékű – használati díjra.

6. Rezsiköltségek:

- 6.1. Felek akként állapodnak meg, hogy bérelő **havi bruttó 6.000.-Ft.**, azaz bruttó hatezer forint ös szegű rezsiköltséget fizet meg Bérbeadó részére. A tárgyév lezárását követően, felek minden év január 15.-ig – amennyiben szükséges - a rezsiköltséggel kapcsolatosan egyeztetnek.
- 6.2. A havi közüzemi költséget bérelő a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Irodája által kiküldött számla alapján köteles, annak kiállításától számított 8 napon belül Bérbeadó részére a 5.2. számú pontban megjelölt bankszámlára történő átutalás útján megfizetni.
- 6.3. Amennyiben a fizetési 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 Bérelő 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 – a bérleti, valamint tényleges közüzemi díjjal azonos mértékű – használati díjra.
7. A bérbeadó köteles gondoskodni:
- Az épület karbantartásáról és javításáról, ideértve a bérelt helyiségekbe beépített gépészeti berendezéseket is;
 - az épületben és a bérleményben lévő központi berendezések és az ehhez csatlakozó vezeték-rendszer megfelelő állapotáról;
 - a bérelő által rendeltetésszerű és gondos használat mellett, természetes elhasználódás következtében tönkrement berendezések pótlásáról;
 - az épület vagyombiztosításáról;
8. Bérelő köteles gondoskodni:
- a tevékenységéhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről;
 - a helyiség berendezéséről, felszereléséről, valamint az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon történő kialakításáról;
 - a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
 - az ingatlan előtti járda, udvar rendszeres tisztántartásáról, takarításáról, valamint a járda hó-eltakarításáról;

- e) a kommunális szemét elszállíttatásáról;
- f) a helyiség tisztasági festéséről;
- g) Bérelő köteles 3 napon belül értesíteni Bérbeadót, amennyiben olyan javítás szükséges, amely bérbeadó feladata;
- h) Bérelő köteles kártalanítani bérbeadót az objektumban a Bérelő alkalmazottai, ügyfelei, vagy üzletfelei hibájából vagy mulasztásából keletkező minden kárért. Bérelő köteles Bérbeadót a fenti károkról és hibákról, azok felmerülését követően 3 napon belül tájékoztatni;
- i) Bérelő köteles a bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor a megfelelő és felújított (az átvétellel megegyező mértékű) állapotban visszaadni. Felek megegyeznek abban, hogy a szerződés lejáratát megelőzően külön listát készítenek írásban a szükséges helyreállítási munkákról. A bérelő köteles az összes szükséges javítást elvégeztetni. Ha bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének napjáig nem végezteti el a szükséges munkálatokat, a bérbeadó jogosult gondoskodni a munkálatoknak a bérelő költségére történő elvégzéséről;
- j) Bérelő nem csak az általa bérelt nem lakás céljára szolgáló helyiség, hanem az épület környékének rendben-, és tisztántartásáról is köteles gondoskodni.
9. Bérelő a bérleményben műszaki változást kizárólag a Bérbeadó tudtával és írásban kiadott hozzájárulásával hajthat végre, megállapodás alapján, akár bérbeadói költségviseléssel, akár anélkül. A megállapodásban rögzíteni kell a munkálatok leírását, a költségviselés és elszámolás módját, a szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét, valamint minden más olyan körülményt, amelyet felek rögzíteni szükségesnek tartanak.
- Átalakítás, korszerűsítés, nagyobb felújítási és karbantartási munkák esetén a kölcsönös értesítési kötelezettség 30 nap.
10. Amennyiben bérelő a bérleti jogát másra kívánja átruházni, elcserélni, apportként szolgáltatni, illetve a helyiséget albérletbe kívánja adni, úgy ezt csak bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével teheti meg.
11. Szerződés megszűnése, megszüntetése:
- 11.1. Bérbeadó jogosult – előzetes írásbeli felszólítást követően - egyoldalú nyilatkozattal tizenöt napos felmondási idővel a felmondást követő hónap utolsó napjára jelen szerződést felmondani, ha a bérelő, vagy az érdekeltségi körébe tartozó személy a bérbeadóval, vagy mással szemben kirívóan ellentétem magatartást tanúsít., vagy az ingatlant nem szerződésszerűen használja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül kell megküldeni.
- Jelen szerződés megszegése esetén – előzetes írásbeli felszólítást követően az abban megjelölt határidő eredménytelen leteltét követően - egyoldalú nyilatkozattal azonnali hatállyal jogosult a Bérbeadó jelen szerződést felmondani.
- Szerződésszegésnek a felek azt tekintik, ha a bérelő szerződésben vállalt, vagy jogszabályon alapuló kötelezettségét megszegi, így különösen:
- a bérleti díj fizetésére, vagy rezszi költség viselésére vonatkozó kötelezettségének a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére 30 napon túl sem tesz eleget,
 - rendeltetésszerű használatra vonatkozó és
 - állagmegóvási kötelezettségét felszólítás és határidő kitűzését követően nem teljesíti.
- 11.2. **A bérleti jogviszony megszűnik** a jogszabályban meghatározott esetekben, így különösen akkor ha:
- a helyiség megsemmisül,
 - arra jogosult a szerződést felmondja,
 - a bérleti jogviszonyt bíróság megszünteti,

- a bérleti jogviszonyt hatósági határozat szünteti meg,
 - a bérlő megszűnése esetén,
 - a bérlő jogszerűen a bérleti jogviszonyt elcseréli,
 - a felek a jogviszony megszüntetésében megállapodnak.
12. Felek megállapodnak abban, hogy **rendes felmondással** bármelyik fél jogosult jelen szerződést a hónap tizenötödik napjáig a következő hónap végére felmondani. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy rendes felmondás esetén - mely felmondást a felek nem kötelesek indokolni - **a felmondási idő 30 nap.**
 13. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződést **közös megegyezéssel** bármikor jogosultak megszüntetni.
 14. A bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén a bérlő cserhelyiségre illetőleg kártérítésre nem tarthat igényt, bérlő ez esetre a birtokvédelemről lemond.
 15. 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, köteles bérbeadó részére a megszűnés napján használatába visszaadni. 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. Minden ezzel kapcsolatos – tárolási, szállítási, adminisztrációs – többletköltség azonban a bérlőt terheli és a bérlő a bérleti díjjal azonos összegű használati díjat is tartozik fizetni mindaddig, amíg ingóságait a bérleményből el nem szállíttatja.
 16. 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.
 17. Jelen szerződés módosításai és kiegészítései kizárólag mindkét fél írásbeli jóváhagyásával érvényesek.
 18. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a PTK. szabályait, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvényt, és Üllő Város Önkormányzata Képviselőtestületének 6/2006. (III.30.) számú rendeletét kell alkalmazni.

Üllő, 2015. *május!*, ”

Bérbeadó részéről:
Kissné Szabó Katalin polgármester

Bérlő részéről:
Ország László elnök

