

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Pilis Város Önkormányzata (székhely: 2721 Pilis Kossuth L. u. 47., adószám: 15730655-2-13, képviselőjében: Szabó Márton polgármester), mint bérbeadó – továbbiakban: Bérbeadó -,

másrészről:

Bérlő teljes cégneve:

Bérlő rövidített cégneve:

Egyéni vállalkozói igazolvány száma / társas vállalkozás cégjegyzékszáma:

Bérlő adószáma:

Bérlő statisztikai jelzőszáma:

Bérlő nyilvántartási száma/ cégjegyzékszáma:

Bérlő képviselőjére jogosult személy:

között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

Helyiségbérleti jog keletkezésére, minőségére vonatkozó előzmények:

.....

.....

1./ A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, a Pilis Város ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatt felvett, természetben 2721 Pilis, szám alatt található nem lakás célú helyiséget

- határozatlan időtartamra*,

- határozott, 20..... napjától 20..... napjáig terjedő időtartamra, a lakásbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvénynek és a 2013. évi V. törvénynek a dologbérletre vonatkozó rendelkezései, továbbá a jelen helyiségbérleti szerződésben foglalt feltétel-rendszer szerint.

(* A megfelelő rész aláhuzandó!)

Szerződő felek a Bérlő által folytatandó rendeltetési célt, gazdasági tevékenységet az alábbiak szerint határozzák meg:

.....

.....

.....

.....

2./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy az 1./ pontban meghatározott nem lakás célú helyiség (a továbbiakban: bérlemény) (közmű) felszereltsége:

.....

3./ Szerződő felek az 1./ pontban meghatározott bérlemény teljes alapterületét m²-ben állapítják meg, a helyiségbérleti díj (a továbbiakban: bérleti díj) számítás szempontjából figyelembe vehető alapterület: m².

4./ Szerződő felek a bérlemény 20..... évre érvényes, havi bérleti díját - Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön döntése alapján - -Ft azaz forintban állapítják meg, mely bérleti díj - a jelen helyiségbérleti szerződés megkötése időpontjában - általános forgalmi adó (ÁFA) mentes.

5./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a bérlemény bérleti díját, a bérleti díj mértékét a Bérbeadó Képviselő-testülete a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig a helyi lakásrendelet módosítása részeként állapítja meg. A Bérbeadó nevében a bérlemény után fizetendő bérleti díjat évente, a tárgyév január 31. napjáig a település polgármestere írásban – ún. díjkiközléssel - állapítja meg.

Amennyiben a Bérelő a bérleti díj mértékét, összegét a közléstől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja, a közzolt bért köteles a Bérbeadó részére, a jelen helyiségbérleti szerződés rendelkezései szerint fizetni.

6./ Amennyiben a szerződő felek a bérleti díj mértékében vagy a bérleti díj módosításában nem tudnak megegyezni, úgy annak megállapítását a hatáskörrel rendelkező, illetékes bíróságtól kérhetik.

7./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés aláírásakor a bérleti díj összegét általános forgalmi adó (ÁFA) fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jelen helyiségbérleti szerződés időtartama alatt hatályba lépő jogszabályváltozás eredményeképpen a bérleti díjat általános forgalmi adó fizetési kötelezettség terhelné, azt a Bérbeadó a Bérelő felé – a szerződés módosítása nélkül jogosult, ún. díjkiközléssel - érvényesíteni.

8./ A Bérelő köteles a Bérlemény mindenkor esedékes tárgyhavi bérleti díját havonta, előre, minden hónap 5. napjáig, egy összegben megfizetni a Bérbeadó számlaszáma javára.

Bérbeadó számlavezető pénzintézete: OTP Bank NyRt. Pilisi Fiókja
Bérbeadó számlaszáma: 11742001-15392103-00000000

9./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó – a Bérelő késedelmes fizetése esetén – jogosult késedelmi kamatot felszámítani, amelynek mértéke azonos a Ptk. 301. §-ának a 2002. évi XXXVI. tv. 5. §-ának megfelelő módosításában meghatározott mértékű késedelmi kamat mértékével.

A késedelem időpontját (határnapját) a bérleti szerződés 8./ pontja rögzíti.

10./ A Bérbeadó szavatolja a Bérlemény zavartalan használatát, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát a jelen helyiségbérleti szerződés időtartama és hatálya alatt.

11./ A Bérelő a Bérlemény berendezéseit, központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult és köteles igénybe venni és használni.

12./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő – fő szabályként - a Bérleményt az 1./ pontban meghatározott rendeltetési módtól, gazdasági céltól eltérő módra, célra nem használhatja, illetve a Bérleményt más, harmadik személy, vagy szervezet részére albérletbe illetve használatba - sem írásban, sem szóban, sem ráutaló magatartással - nem adhatja.

Kivétel szabály: Külön bejárattal rendelkező önkormányzati helyiségcsoport egy része – amennyiben a leválasztásra kerülő helyiségcsoportban, a közműfogyasztás mérésére alkalmas, önálló főmérő(k), vagy almérő(k) kialakíthatóak, az albérelő kifejezett költségére – a Bérbeadó képviseletében eljáró polgármester írásbeli hozzájárulásával adható albérletbe.

13./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó saját költségén gondoskodik:

a) az épület, a tető szerkezet karbantartásáról, az épület központi berendezései állandó üzemképes állapotáról, - a falak és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában is, az épület központi berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok kijavításáról, megszüntetéséről,

b) a helyiségben, a Bérleményben lévő elektromos, gáz, víz, és szennyvíz vezetékek valamint érintésvédelmi rendszerek szükség szerinti karbantartásáról, cseréjéről, felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő átalakításáról, folyamatos működtetéséről,

c) a helyiség(ek)ben, a kifejezett falbontással járó belső közmű vezetékek hálózat, a csempe, oldalfalazat javításáról, kicseréléséről, felújításáról, a helyiség(ek) padlózatának, valamint nyílászáróinak javításáról, kicseréléséről,

d) a bérlemény ajtóinak, ablakainak, és burkolatainak szükség szerinti felújításáról, cseréjéről,

e) az épület, valamint az épületet körülvevő telekrészek, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek, és közös területek szükség szerinti megvilágításáról, illetve kerti vízvételi lehetőség biztosításáról.

14.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérő saját költségén gondoskodik

a) a helyiség belső, tisztasági festéséről vagy meszeléséről,

b) a helyiség ajtóinak, ablakainak és az egyes műszaki szerelvények (pl. fűtőcső vezetékek) felületének mázolásáról.

c) a helyiség ajtóinak, ablakainak illesztéséről, a helyiség(ek) üvegezésről, a záruk, csapok és csaptelepek javításáról, szükség szerint ezen eszközök cseréjéről,

d) a Bérlemény (ingatlan) környékén, általában és jogosan elvárható takarítási munkákat elvégezni (járda takarítás, árok takarítás, hó eltakarítás).

14.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérő saját költségén gondoskodik továbbá

a) a Bérleményben, annak alkotórészeiben: az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben a Bérő magatartása folytán keletkezett kár, hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről: ennek során a Bérbeadó oldalán már keletkezett kiadások, költségek Bérbeadó részére 15 napon belül történő megtérítéséről, a Bérlemény, illetve annak alkotórészei eredeti állapotba történő helyreállításáról, a tényleges kár és az elmaradt haszon (bérleti díj és annak járuléka) 15 napon belül történő megtérítéséről,

b) a villany-, víz (melegvíz-, hidegvíz-), gáz-, csatorna-, fűtés-, szemét szállítás-, telefonszámlák, a TV üzemben-tartási díjak, egyéb a Bérő által igénybe vett közüzemi szolgáltatásoknak (pl. internet használat költségei), valamint a Bérő által igénybe vett egyéb szolgáltatások díjának a Bérbeadó részére, vagy közvetlenül a területileg illetékes közműszolgáltató részére történő megfizetéséről,

c) a Bérlemény tűz-, víz- és üvegkárra történő biztosításáról.

A Bérő biztosíthatja saját eszközeit és berendezéseit minden kár esetére, beleértve, de nem korlátozva az erőszakkal és az erőszak nélkül okozott kárt is.

14.3./ A Bérő kötelessége, hogy a Bérleményben folytatott tevékenységgel összefüggő hatósági és jogszabályi előírásokat, engedélyeket saját költségére, és saját kárveszélyére beszeresse.

14.4./ A Bérő köteles – jelen helyiségbérleti szerződés aláírásával - a külső ellenőrző szervek által végzett vizsgálatok esetén, az ellenőrzések megállapítását rögzítő hatósági okiratokat

(jegyzőkönyveket) a Bérbeadó képviselője részére bemutatni.

15./ Szerződő felek kölcsönösen nyugtázzák és rögzítik, hogy a Bérbeadó a Bérelő Bérleménybe bevitt ingóságaiban bekövetkezett károkért nem felel, kivéve, ha e kár a saját felróható magatartásának az eredményeképpen következtek be.

16./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Bérleményt külön jegyzőkönyvvel adja át a Bérelő részére, mely külön jegyzőkönyvben a felek írásban rögzítik az alábbiakat:

- a) Bérlemény (ingatlan) bérbeadójának adatai.
- b) Bérlemény (ingatlan) bérbe vevőjének adatai.
- c) Bérlemény (ingatlan) ingatlan-nyilvántartási adatai, természetbeni fekvésének adatai.
- d) Bérlemény közművel történő ellátottságára vonatkozó műszaki adatok.
- e) Bérleménybe (ingatlanba) bekötött közműórák száma, és a közműórák állása.
- f) Bérlemény (ingatlan) karbantartottságára, műszaki állagára és helyzetére vonatkozó megállapítások, adatok.
- g) Bérleményhez tartozó, a Bérbeadó tulajdonát képező ingó eszközök leltára.
- h) Az ingatlan birtokbaadásával egyidejűleg még szükségessé váló, az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges, a Bérbeadót terhelő karbantartási, vagy belső felújítása feladatok, felelős és határidő megjelölésével.
- i) A Bérlemény (ingatlan) birtokba adására és birtokba vételére, a kulcs átadására és átvételére vonatkozó rendelkezések, megállapítások.

17./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérlemény átadását követően a Bérelő kérésére végzett minden olyan munka költsége, amely a meglévő állapot megváltoztatását célozza (átalakítás, toldalékképzés, tárgyi eszközök, felszerelése, bővítése, a meglévő, jó állapotú tárgy, burkolat cseréje, valamint a tűzvédelmi, a riasztó és egyéb biztonsági berendezések létesítése és karbantartása) kizárólag a Bérbeadó képviselőjének előzetes írásbeli engedélyével, és a felek külön – pénzügyi tartalmú – megállapodása, szerződés alapján végezhetők el.

Az eredeti állapot szükséges mértékű visszaállításának költségei a Bérelőt terhelik, - kivéve, ha a felek másként rendelkeznek.

18./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a 17./ pontban meghatározott munkákat a Bérelő - a Bérbeadó képviselőjének, illetve a Polgármesteri Hivatal műszaki ellenőrzése, építési engedély köteles tevékenység végzése esetén: a jogerős építési engedély birtokában, műszaki ellenőr, felelős műszaki tervező, vezető ellenőrzése mellett - jogosult elvégezni, elvégeztetni.

19.1./ A Bérelő kötelezi magát arra, hogy a Bérbeadó képviselője vagy megbízottja számára - előzetes egyeztetés alapján - a Bérlemény (különösen annak műszaki állapota) megtekintését, tárgy évente minimum kettő alkalommal lehetővé teszi.

19.2./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult – előzetes egyeztetése nélkül, adott esetben a Bérlemény feltörésével is – a Bérleményt megtekinteni, a Bérleménybe bejutni:

- a) vis maior esetben,
- b) veszélyhelyzetben,

- ha ez anyagi kár(osodás) elhárításhoz, vagy a Bérbeadó tulajdonosi kötelezettségei teljesítéséhez szükséges. Az ellenőrzés munkanapokon - a Bérő előzetese értesítése mellett - 8-20 óra között végezhető. A Bérő vagy annak meghatalmazottja a helyszíni ellenőrzéseket túrni köteles.

20./ A Bérő köteles túrni továbbá az előzetes egyeztetés alapján kitűzött, a Bérlemény

- a) állagának karbantartásával,
- b) értéknövelő felújításával, bővítésével,
- c) a hiba elhárítással, helyreállítással kapcsolatos munkálatok elvégzését, amelyekre fő szabályként munkanapon, 8-20 óra kerül sor, kivéve a sürgősségi (élet- és vagyonvédelem) beavatkozást igénylő eseteket.

21./ Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a szerződés tárgyát képező önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez – a harmadik személy részéről: a bérleti szerződési feltételek változatlan tartalmú vállalása esetén járul hozzá.

22.1./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnik az Ltv. 23. § (1) bekezdésének a 2013. évi CCXXVI. tv. 1. §-ában , vagy az Ltv. 39. §-ban meghatározott eset valamelyikének beálltával, feltétel bekövetkeztével:

- a) a felek a helyiségbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
- b) a Bérlemény (nem lakás célú helyiség) megsemmisül;
- c) az arra jogosult felmond;
- d) a Bérő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy (Ltv. 21. § (2) bekezdés, Ltv. 40. §-t módosító 2009. évi CXV. tv. 52. § (2) bekezdés);
- e) a Bérőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították;
- f) a Bérő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- g) a Bérő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik;
- h) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérő jogutód nélkül megszűnik;
- i) a bérőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták vagy azt a bérő visszaadta.

22.2./ A határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó bérleti jog a jelen helyiségbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor szűnik meg.

23./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy bármely fél a határozatlan időre megkötött helyiségbérleti szerződést – Bérbeadó részéről eszközölt felmondás esetén, cserehelyiség biztosítása, valamint az Ltv. 24. § (1) bekezdésének a)-d) pontjaiban meghatározott esetek fennállása nélkül is - bármikor, a másik fél képviselőjéhez intézett jognyilatkozattal, írásban, indoklás nélkül írásban felmondhatja.

A felmondás a tárgyhónap utolsó napjára vonatkozhat azzal hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb, mint 1 év.

24./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó jogosult a jelen helyiségbérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani az alábbi esetekben:

- a) ha a Bérő valamely esedékes fizetési kötelezettségének - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólításának, az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 (harminc) banki napon belül - nem tesz maradéktalanul eleget,
- b) ha a Bérő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét - a Bérbeadó képviselője írásbeli felszólítása ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) - nem teljesíti;

- c) ha a Bérelő a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja, és ezen magatartásán - a Bérbeadó képviselője által tett írásbeli felszólítás ellenére, az írásbeli felszólításban megjelölt hatánapig (időpontig) – nem változtat;
- d) ha a Bérbeadó a Bérelő részére - az Ltv. És a helyi lakásrendelet rendelkezései figyelembevételével - megfelelő és beköltözhető csere Bérleményt ajánl fel.

25./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés 24./ pontjában rögzített eset valamelyike bekövetkeztével a felmondás azonnali hatályú, a közléssel hatályosul.

26./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleményt kiürítve, kitakarítva, a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnésének, vagy megszüntetésének napján köteles a Bérbeadónak - a természetes elhasználódást figyelembe vevő állagromlást figyelembe véve - visszaadni.

27./ A Bérelő a Bérleménybe saját költségén felszereltetett berendezési és felszerelési tárgyakat jogosult - az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége mellett, és az ingatlan (lakás) állaga sérelme nélkül - leszereltetni és magával vinni.

28./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérelő a Bérleményt a jelen helyiségbérleti szerződés megszűnése, megszüntetése hatályosulása napjáig nem üríti ki, arra az időre, amíg a Bérelő a Bérleményt jogcím nélkül használja, a Bérbeadó részére ún. használati díjat tartozik fizetni, - kivéve, ha a felek másként állapodnak meg.

A tárgyévra érvényes ún. használati díj havi mértékét Pilis Város Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítéséről, a lak-és helyiségbérek mértékéről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelete állapítja meg és rögzíti.

29./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződéssel kapcsolatos mindennemű értesítést – tértivevényes levélben - a felek alábbi címére kell megküldeni:

Bérbeadó: Pilis Város Önkormányzatának Képviselő-testülete
Képviseli: Szabó Márton polgármester
Székhely: 2721 Pilis, Kossuth L. u. 47.

Bérelő:
2721 Pilis,

30./ Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen helyiségbérleti szerződés módosítására kizárólag írásban, a felek kölcsönös egyetértése esetén kerülhet sor.

31./ A jelen helyiségbérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a helyiségbérletre vonatkozó hatályos jogszabályok, különösen és elsősorban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint másodsorban a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló, többször módosított 1959. évi IV. törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen helyiségbérleti szerződést – amely ... oldalon, pontból áll, - mint akaratukkal mindenben megegyezőt az alulírott napon és helyen, helybenhagyólag aláírták.

Pilis, 20..... hó napján

.....
Bérbeadó

.....
Bérlő

Kapja:

- 1./ Bérlő,
- 2./ Ügyirat,
- 3./ Gazdálkodási iroda (számlázási részleg),
- 4./ Szerződés-nyilvántartás.