

Bérleti szerződés
t e r v e z e t

amely létrejött egyrészről

Bérbeadó neve, (székhely....., cím:.....adószám:..... KSH
szám:, képviseli:.....), mint bérbeadó, (a továbbiakban: bérbeadó)

másrészről

Bérlő neve (adatai:), mint Bérlő, (a továbbiakban: Bérlő)

– a Bérbeadó és a Bérlő együttes megnevezése Szerződő felek/ Felek között alulírott, helyen és időben a (döntéshozó megnevezése és döntés száma) sz. határozata alapján a következő feltételekkel.

I.

A szerződés tárgya, a bérlet időtartama

1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő a jelen szerződésselcélra bérbe veszi a (Címm² alapterületű helyiséget (a továbbiakban Bérlemény).
2. Bérlő vállalja, hogy a bérbe adott helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotátFt értékben kialakítja. A meghatározott összeget Bérbeadó a bérleti díjba beszámítja, azon felül Bérlőt terheli.
3. A szerződés időtartama: határozott, a Bérlő által a helyiség felújítására fordított, számlával igazolt költség függvényében, de legfeljebb 3 év, mely egy alkalommal a Felek közös akarata függvényében további 3 évre meghosszabbítható.
4. A Bérlemény állapotát rögzítő átadás-átvételéről a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amely a jelen bérleti szerződés **I. számú mellékletét** képezi.
5. A Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleményen a bérbeadást korlátozó vagy kizáró jogosultsággal harmadik személy nem rendelkezik.

II.

A bérlemény használata

1. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy a Bérlő a bérleményt**tevékenység** céljára veszi igénybe. A Bérlemény eltérő célú használatához a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye, és jelen szerződés módosítása szükséges.
Bérbeadó engedélyének hiányában a fent megjelölt tevékenységtől eltérő használat rendeltetésellenesnek minősül, amely a bérleti szerződés Bérbeadó részéről történő felmondását vonhatja maga után.
2. Bérlő kijelenti, hogy az általa folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel rendelkezik. A Bérlemény működéséhez szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzése a Bérlő feladata és költsége, mely engedélyek kiadása tekintetében Bérbeadó nem vállal felelősséget. A Bérlő a Bérleményben folytatott tevékenység ellátása során köteles a tevékenység ellátására irányadó jogszabályokat betartani.
3. Bérlő szavatol azért, hogy a Bérleményt rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja.

4. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben lévő értékeire vagyonbiztosítást, valamint a felújítás során esetleg okozott károkra vagyonbiztosítást-és tevékenységével összefüggésben okozott károkra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt.
5. Bérbeadó a helyiséget a tulajdonosi jog gyakorlójának döntését követő 10 munkanapon belül, jegyzőkönyv felvétele mellett adja Bérelő részére birtokba. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a helyiségben lévő közüzemi órák azonosítóját és állását.

III.

A bérleti- és az üzemeltetés díj

1. A bérleti díj a Bérelő által a helyiség felújítására fordított összeg függvényében, a pályázati ajánlatban szereplő összeg, azaz nettóFt/m² + ÁFA/hónap A bérleti díj minden év január 1-jei hatállyal a KSH által közzétett infláció mértékével a kerekítés szabályai szerint 100,- Ft-ra kerekítve korrigálásra kerül.
2. A megállapított bérleti díjon felül Bérelő kötelezettsége minden, a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési költség (víz, csatorna, villany, szemétszállítás, takarítás stb.) viselése.
3. A bérleti-, valamint az üzemeltetési díj fizetésének kezdőnapja a helyiség Bérelő részére történő birtokba adás napja.
4. A Bérelő a bérleti díjat a bérleti jogviszony időtartama alatt havonta előre, egy összegben számla ellenében köteles Bérbeadó.....számlája javára megfizetni, a számla kézhezvételtől számított 15 naptári napon belül. Bérbeadó az esedékes számlát a tárgyhónapot megelőző hónap 25. napjáig állítja ki és küldi meg a Bérelőnek.
5. Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatások mérőóráit nevére átíratni és a díjat közvetlenül a szolgáltatónak az általa közölt módon megfizetni.
6. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a Bérbeadó a Ptk. 301/A. §-szerinti mértékű késedelmi kamat felszámítására jogosult.

IV.

A felek jogai és kötelezettségei

1. Bérelő kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljes körűen tisztában van.
2. Bérelő köteles a pályázati ajánlatában vállalt felújítási munkákat, szakszerű kivitelezésben, a meghatározott anyagok felhasználásával, saját költségén elvégezni. A tevékenység folytatásához szükséges berendezési tárgyak összegét Bérelő, bérbeadótól nem követelheti.
3. Felújítási munkák felsorolása
4. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény felújítását követő állagát a jó gazda gondosságával megóvja. Bérelő köteles a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot fenntartani.
5. A Bérlemény belső karbantartásáról a bérleti szerződés időtartama alatt a Bérelő saját költségén köteles gondoskodni. Ugyancsak a Bérelő köteles a Bérlemény homlokzatán lévő nyílászáró (ajtók, ablakok, üvegfalak) belső és külső felületének tisztántartásáról és karbantartásáról gondoskodni.
6. Bérelő köteles a Bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági érintés-, villám-, tűzvédelmi, valamint balesetvédelmi előírásokat betartani, illetve ezen előírások szerinti vizsgálatokat elvégeztetni. Köteles továbbá az előírásokban meghatározott berendezéseket saját költségén beszerezni, karbantartani, vizsgáltatni és szükség esetén cserélni. Bérbeadó a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű használatot bármikor ellenőrizheti, a Bérelő által a

Bérleményben folytatott tevékenység szükségtelen zavarása nélkül. Bérlo tudomásul veszi továbbá, hogy a Bérleményben tűz-, és robbanásveszélyes anyagok nem tárolhatók.

7. Bérlo köteles a Bérleménye előtt járdaszakaszt tisztán tartani, valamint csúszásmentesítését elvégezni.
8. Bérlo jogosult a 3. pontban meghatározott felújítási munkákat elvégezni, azonban Bérlo kötelezettsége az egyéb szükséges hatósági engedélyek beszerzése.
9. Bérlo – amennyiben az külön engedély beszerzéséhez nem kötött - jogosult a Bérlemény homlokzatán a tevékenységével kapcsolatos tárgy (cégtábla, hirdetőtábla, reklámanyag, fényújság, stb.) elhelyezésére, mely felállításának, karbantartásának költségei a Bérlo terhelik.
10. Bérlo köteles gondoskodni:
 - a.) a Bérleményben a saját, vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről,
 - b.) a Bérlemény belső karbantartásáról, a berendezési és felszerelési tárgyak javításáról és karbantartásáról a saját költségén - ideértve a falon kívül, illetve azon belül húzódo vezetékeket - a Bérbeadó külön hozzájárulása nélkül.
11. Bérbeadó a bérleti jogviszony időtartama alatt vállalja, hogy kizárólag a Bérlemény állagában esetlegesen bekövetkező elemi károk helyreállítását saját költségén elvégzi, azaz a bérlet tárgyát képező építményt elemi kár bekövetkezése esetén a bérlet céljára alkalmas állapotnak megfelelően visszaállítja. Felek megállapodnak, hogy ha a Bérleményben bekövetkezett elemi kár miatt a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a helyreállítás időtartama alatt Bérlo nem köteles bérleti díjat fizetni.

A Bérleményben bekövetkező egyéb bármely más káresemény esetén a helyreállítási kötelezettség, illetve a felelősség teljes mértékben kizárólag a Bérlo terhel.

Bérbeadó az alábbi esetekben felelősségét kifejezetten kizárja:

- a) a bérlet tárgyában lévő berendezésekben keletkezett kár
 - b) a Bérleményben tartózkodók, alkalmazottak, továbbá a Bérlo szolgáltatását igénybevevők és egyéb személyek körébe bekövetkező esetleges baleseti károk, betörés, alkalmazottak károkozása.
12. Bérlo az olyan meghibásodásról, amelyek a Bérlemény állagának romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni.
 13. Káresemény esetén a Bérlo haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a felek együttműködésre kötelezettek.
 14. Bérbeadó a Bérleményben elhelyezett berendezési tárgyakért, anyag- és árukészletért felelősséget nem vállal, kártérítési kötelezettséggel nem tartozik, kivéve a Bérbeadó szándékos, vagy gondatlan magatartásából eredő károkat.
 15. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérlemény albérletbe, üzemeltetésbe nem adható, ezzel ellentétes Bérlo magatartás a szerződés felmondását eredményezi.
 16. Bérbeadó köteles a központi berendezések (elektromos, víz, csatorna) olyan hibáit, amelyek a Bérlemény használatát zavarják – a Bérlo felhívására – haladéktalanul, de legkésőbb 3 napon belül kijavítani, illetve a kijavítást megkezdeni. Amennyiben a hibák kijavítása határidőben, de legkésőbb a Bérlonek az erre vonatkozó írásbeli felszólítását követő 5 napon belül nem történik meg, vagy a kijavítást a Bérbeadó nem kezdi meg, a Bérlo jogosult azokat Bérbeadó költségén kijavítani, illetve kijavíttatni. Bérlo jogosult a javítási költségeket a bérleti díjba beszámítani.

V.

A bérleti szerződés megszűnésének esetei

1. Bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben szerint szerződés szegés esetén mondhatja fel. A szerződés a Felek közös megegyezésével is megszűnik.
2. A bérleti viszony megszűnését követően a Bérbeadót elhelyezési kötelezettség nem terheli, a Bérelő ezzel kapcsolatos semminemű igényvel nem lép fel a Bérbeadó felé.
3. Amennyiben Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésének, illetőleg bérlemény kiürítésének napjáig a helyiség kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, köteles a jogcím nélküli használat idejére a Bérbeadó által meghatározott használati díjat fizetni.
4. A bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő köteles a helyiséget a kifizetett közüzemi számlákról beszerzett „0”-ás tartozást igazoló, szolgáltatók által kiadott nyilatkozatokkal a bérbeadó részére átadni.
5. Amennyiben Bérelő gazdasági társaság a tulajdonosi szerkezetében évente legfeljebb 10 % erejéig történhet változás, kivéve a társasági részesedés öröklés címén történő megszerzése. A tulajdonosi szerkezetben a meghatározott mértéket meghaladó változás a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

VI.

Egyéb rendelkezések

1. Gazdasági társaság esetében: Felek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11.§ (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel rögzítik, hogy Bérelő az Nvtv. 3. § 1. pont b) alpontjában megfogalmazott feltételeknek megfelel, és átlátható szervezetnek minősül.
2. Bérelő vállalja, hogy a jelen bérleti szerződésben foglaltakkal kapcsolatos, a vonatkozó jogszabályokban (Nvtv., állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007.(X.4.) Korm. rendelet) foglalt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, továbbá a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
3. Jelen szerződés csak írásban módosítható és egészíthető ki. Szóbeli módosítás, nyilatkozat, érvénytelen.
4. A Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérelő a jelen szerződés időtartamára a Bérlemény címét a cégjegyzékét vezető cégbíróság részére telephelyként bejelentse. Bérelő a bérleti szerződés megszűnését követő elvárható időn belül, de legfeljebb jelen szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles a Bérlemény címének a cégjegyzékből való törlése iránt intézkedni, valamint a törlés tényét Bérbeadó felé igazolni. A cégeljárással felmerülő költségeket a Bérelő viseli.
5. A Bérbeadó a Bérlemény felújítási munkálatait, rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését, a Bérelő szükségtelen háborítása nélkül jogosult bármikor ellenőrizni, és az esetleges hiányosságokra, illetve szerződésszegő magatartásra felhívni a Bérelő figyelmét.
6. Elemi kár vagy életveszély esetére a Bérelő ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó a bérleménybe kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.
7. A bérleti jogviszonnyal összefüggő együttműködés előmozdítása érdekében a Felek kapcsolattartó személyeket jelölnek ki.

Minden értesítést, valamint egyéb közlést, mely jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban, magyar nyelven kell megtenni, és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy elektronikus formában, vagy ajánlott-tértivevényes postai küldeményként a következő címre küldték el:

A Bérbeadó részéről:

A Bérlő részéről:

8. Jelen szerződés akkor is érvényes, ha bármelyik rendelkezése érvénytelen, hatálytalan, vagy bíróság azzá nyilvánítja. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést a Szerződő felek szerződéskötés kori szándékának leginkább megfelelő, érvényes rendelkezéssel kell pótolni.
9. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos magyar jogszabályok alapján jogszerűen folytatják tevékenységüket, mint gazdálkodó szervezetek.
10. A jogviszony tartama alatt a Szerződő felek minden olyan jogi, illetve gazdasági jellegű változást, mely társaságukat a jelen jogviszonyra is kihatással befolyásolja, 8 napon belül, írásban, igazolható módon kötelesek a másik fél tudomására hozni. A Szerződő felek rögzítik, hogy mindenfajta irat kézbesítése szempontjából a két szerződő fél által a jelen szerződésben feltüntetett székhely-cím, illetve az esetleg utólagosan írásban – igazolhatóan - közölt cím minősül kézbesítési címnek.
11. A jelen szerződéssel összefüggő minden értesítést, jelentést, nyilatkozatot stb. írásban kell elkészíteni, és meg kell küldeni a másik fél részére annak legutolsó ismert címére e-mailben, faxon, tértivevényes küldeményként, vagy futárral. A küldemény átvételének megtagadása esetén a megtagadás dátumát kell az átvétel dátumának tekinteni. A küldeményben a jelen szerződés fejlécén megjelölt, vagy az érintett fél által - igazolhatóan - megadott más címre történő értesítést közöltnek kell tekinteni a küldemény postára adását tanúsító elismervény dátumától számított ötödik munkanapon, akkor is, ha a címzett a küldeményt bármely okból nem vette át.
Felek megállapodnak abban, hogy az elektronikus levelezésüket hivatalos írásos formának tekintik.
12. A Felek a jelen bérleti szerződést bizalmasan kezelik, annak feltételeit valamint az egymás számára átadott adatokat, információkat a jelen szerződés hatálya alatt és azt követően is időbeli korlátozás nélkül üzleti titokként kezelik, és vállalják, hogy harmadik személynek – ide nem értve a jogszabályon, hatósági vagy bírósági megkeresésen alapuló adatszolgáltatási kötelezettséget - arról illetve a teljesítéseikről kizárólag a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulásával adnak információkat. Ennek megszegésével okozott kárt a másik Félnek megtérítik.
13. Szerződő felek kijelentik, hogy esetleges vitájukat békés úton kísérik meg rendezni. Ennek sikertelensége esetén a Felek a jogvita elbírálására hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhatnak.

14. Jelen szerződés-módosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Bérbeadó rendelte rendelkezési az irányadók.

15. Mellékletek:

1. számú melléklet: A műszaki állapotot rögzítő átadás-átvételi jegyzőkönyv

Szerződő felek a jelen okiratban foglaltakat elolvasás és egyező értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, befolyásmentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag, cégszerűen aláírták.

Kelt, Budapest, 2014.

.....
Bérbeadó
képviselésében

.....
Bérlő
képviselésében

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....
Verő Tiber
Főosztályvezető
Pénzügyi Főosztály

2014.hónap nap