Bérleti szerződés

A jelen bérleti szerződés (a „**szerződés**”) alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

**(1)** **Településellátó Szervezet**

székhely: 2132 Göd, Duna út 5.

nyilvántartó hatóság neve:

nyilvántartási száma (törzskönyvi azonosító):

statisztikai számjele:

adószáma:

számlaszáma: …

képviseli: Garai Győző igazgató

mint bérbeadó (a továbbiakban: „**bérbeadó**”); és

**(2)** **[Cégnév/ Név]**

székhely / lakcím:

cégjegyzékszám / nyilvántartási szám:

adószám:

képviseli:

természetes személy esetén:

születési helye és ideje:

anyja neve:

mint bérlő (a továbbiakban: „**bérlő**”)

A Bérbeadó és a Bérlő a továbbiakban együttesen: „**felek**”.

**(1) A Szerződés tárgya**

* 1. A bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a **Göd belterület 3255/2. hrsz**. alatt felvett, üdülő terület megjelölésű, … m2 alapterületű, természetben 2131 Göd, Jósika utca 14. szám alatt elhelyezkedő ingatlan.
  2. A bérbeadó vendéglátóhely üzemeltetése céljára bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 1. 1. pontban meghatározott ingatlanon a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező vázrajzon 1. számmal jelölt bruttó 283 m2 alapterületű területet („**ingatlan**”).
  3. A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményt kizárólag az 1. 2. pontban meghatározott tevékenység céljából veheti igénybe és a bérbeadó hozzájárulásával változtathatja meg a bérleményben folytatott tevékenységét. Amennyiben bérlő a tevékenységét a bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, a bérbeadó jogosult a bérlő súlyos szerződésszegése miatt a jelen szerződés rendkívüli felmondására.
  4. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a büfét a következő nyitvatartási idő szerint üzemelteti: hétfő – vasárnap 6:00 órától 0:00 óráig azzal, hogy az üzemeltetés a szomszédos ingatlanon lévő vállalkozások, különösen de, nem kizárólagosan a Kalandpark és a Nyaralóházak működését nem sértheti.

A bérbeadó a nyitvatartási időtől 10 celsius fok alatti átlaghőmérséklet , illetve tartósan esős idő esetén jogosult eltérni.

* 1. A bérbeadó szavatol azért, hogy az ingatlan a jelen szerződés teljes időtartama alatt – ide nem értve a Duna esetleges áradását – szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
  2. A felek rögzítik, hogy az ingatlanrészen közmű nem került kiépítésre. A tevékenységhez szükséges közmű kiépítése a bérlő feladatát és költségét képezi. Az ingatlanon a víz és a csatorna közmű rákötés lehetséges a meglévő hálózatra, amennyiben a meglévő kapacitás ezt nem akadályozza. Elektromos hálózat jelenleg nincs kiépítve. A szabványoknak megfelelő hálózat kiépítése Bérlő feladata, figyelembe véve azt, hogy a meglévő kapacitást ez nem akadályozhatja.
  3. A felek rögzítik, hogy az ingatlanrészen a tevékenység végzéséhez szükséges könnyűszerkezetes felépítmény és a terasz kialakítása a bérlő feladata és költsége.
  4. A felek megállapodnak abban, hogy a felépítmény és a terasz az 1. számú mellékletet képező vázrajzon meghatározott ingatlanrészen helyezhető el akként, hogy a terasz alapterülete: 150 nm, a felépítmény alapterülete 60 nm.
  5. A bérlő a bérlemény területén – beleértve a bérlemény jelen szerződés szerinti felújítási, kialakítási munkálatokat - bármilyen építési, átalakítási, felújítási munkát csak saját költségén, a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével, valamennyi szükséges jogerős hatósági engedély birtokában, bérleti díj beszámítás és költségtérítés igénye nélkül végezhet, amellyel kapcsolatban bérlő a bérbeadóval szemben semmilyen követeléssel később sem léphet fel, a jogalap nélküli gazdagodás esetét is beleértve.
  6. Felek megállapodnak, hogy sem a bérbeadó engedélyével, sem az engedélye nélkül végzett építési, beruházási, átalakítási, felújítási tevékenység nem eredményezheti az ingatlan tulajdonjogának, illetve tulajdoni hányadának bérlő általi megszerzését sem ráépítés, sem egyéb jogcímen.
  7. A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a saját költségén elbontani a felépített építményt, építményrészt vagy egyéb létrehozott dolgot, és köteles helyreállítani az eredeti vagy a bérbeadó által engedélyezett utolsó állapotot.

**(2) A Bérleti Díj, Biztosíték**

* 1. Az ingatlan bérleti díja havi ………………………… Ft, azaz …………………… forint („**bérleti díj**”), amely a tényleges használattól függetlenül havonta előre, a tárgyhónap 10. napjáig fizetendő a bérbeadó jelen szerződésben meghatározott fizetési számlájára való átutalással.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlőt a szezonális időszakon kívül november 1-től február 28-ig terjedő időszakban a bérleti díj 50%-ának megfelelő összegű csökkentett bérleti díj fizetési kötelezettség terheli.

A felek megállapodnak abban, amennyiben a Duna áradása az ingatlant elönti, úgy a bérlő az áradással érintett időszak alatt bérleti díjat nem köteles a bérbeadó részére teljesíteni.

* 1. A bérlő viseli a bérlemény működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos mindazon költségeket, amelyek a bérlemény rendeltetésszerű üzemeltetéséhez szükségesek. Ilyen költségek különösen:
* az ingatlannal kapcsolatos közműdíjak
* takarítás, biztonsági őrzés, tűzvédelem;
* szemétszállítás költségei;
* a világítótestek szükséges cseréjének költségei;
* eszközök és felépítmények üzemeltetési és karbantartási költségei;
* épületgépészeti és villamos berendezések karbantartásának, illetve javításának költségei;
* csótány- és rágcsálóirtás stb.
  1. A jelen szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg biztosítékként megfizet a bérbeadónak **kettő havi bérleti díjnak megfelelő összegű biztosítékot** (a „**biztosíték**”). A biztosíték a jelen szerződés megszűnése esetén visszajár, azonban a bérbeadó jogosult abból igényeit közvetlenül kielégíteni. A biztosíték után nem illeti meg kamat a bérlőt.

**(3) Birtokátruházás, az Ingatlan használata**

* 1. A bérbeadó a jelen szerződés aláírásának a napján köteles az ingatlan birtokát a bérlőre átruházni.
  2. A birtokátruházásról a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a birtokbaadással kapcsolatban a felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.
  3. A bérlő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az ingatlant rendeltetésszerűen, kizárólag a jelen szerződésben meghatározott céljára használni. A bérlő köteles az ingatlan állagát megóvni, ideértve az ingatlan tartozékait, felszereléseit. A bérbeadó az ingatlan használatát a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.
  4. A bérlő köteles az ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen a saját költségén elvégezni. Az ezen túlmenő karbantartási és korszerűsítési munkákat a bérbeadó köteles saját költségén elvégezni.
  5. Az ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkákat a bérbeadó a bérlő előzetes értesítése mellett, a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult elvégezni, kivéve, ha az eset összes körülményeire tekintettel a bérlő előzetes értesítése nem várható el. Az ingatlan korszerűsítéséhez szükséges munkálatok elvégzésének tűrésére a bérlő nem köteles, kivéve, ha azok az ingatlan használatát jelentősen nem korlátozzák, és a munkálatokról, valamint azok várható időtartamáról a bérbeadó megfelelő időben előzetesen tájékoztatta.
  6. Az ingatlan átalakításához a bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges, az ingatlan albérletbe nem adható, annak használatát más személynek átengedni nem lehet. A bérlő a szerződés megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki az ingatlant bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.

**(4) A bérlet időtartama, megszűnése**

* 1. A bérleti jogviszony a jelen szerződés aláírásának a napjától … napjáig terjedő **határozott időtartam**ra jön létre és indokolás nélküli rendes felmondással nem megszüntethető.
  2. A bérlő jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést:

1. ha az ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti, függetlenül attól, hogy erről a tényről a szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy tudnia kellett;
2. az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig abban az esetben, ha az ingatlanon a bérbeadó által tervezett korszerűsítési munkák az ingatlan használatát jelentősen korlátozzák
   1. A bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést
3. ha a nem természetes személy bérlővel szemben jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, vagy a végelszámolásáról dönt
4. ha a bérlő a jelen szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és az esedékességet követő tizenöt napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;
5. ha a Bérlő a jelen szerződés alapján őt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és a kötelezettségét az esedékességet követő tizenöt napon belül sem teljesíti.
   1. A bérbeadó a bérlő 4. 3. pontban foglaltakon kívüli egyéb súlyos szerződésszegése esetén köteles a bérlőt írásban felszólítani, hogy a felszólítás kézhezvételétől számított tizenöt naptári napon belül a szerződésszegését orvosolja, ezzel egyidejűleg tájékoztatva arról, hogy amennyiben a felszólításnak a bérlő nem tesz eleget, a bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
   2. A szerződés megszűnése esetén a bérlő köteles az ingatlant a bérbeadónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az ingatlan birtokának a bérlőre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a bérlő az ingatlant a bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
   3. A felek megállapodnak abban, ha a határozott időtartam leteltét követően a bérlő az ingatlant tovább használja a szerződés határozatlan időtartamúvá átalakulását a felek kizárják.

A felek ugyanakkor megállapodnak abban, hogy a 4. 1. pontban meghatározott határozott idő lejártát követően a bérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő külön szerződéssel legfeljebb egy évvel meghosszabbíthatják.

* 1. A bérlő a bérbeadóval szemben a jelen szerződésből keletkezett követelései kiegyenlítéséig az ingatlant, annak használata nélkül visszatarthatja. Jogosulatlan visszatartás esetén a visszatartás idejére a bérlő köteles bérleti díjat fizetni, és ezt meghaladóan is felel minden olyan kárért, amely e nélkül nem következett volna be.
  2. A bérbeadót zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlőnek az ingatlanban található vagyontárgyain, és erre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha a bérlő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.
  3. A szerződés megszűnése esetén a bérlő a saját költségén felszerelt, és az ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel, és az a bérlő lényeges jogi érdekét nem sérti.
  4. A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a jelen szerződés 4. 5. pontjában meghatározott bérlői kötelezettségvállalást, amely a bérleti szerződés megszűnése esetén az ingatlannak a bérlő ingóságaitól kiürítve a bérbeadó rendelkezésére bocsártására vonatkozik, közjegyzői **kötelezettségvállaló nyilatkozatban** is megerősíti.
  5. A jelen **szerződés azon a napon** **lép hatályba**, amely napon a bérlő a 4. 10. pontban meghatározott közjegyzői kötelezettségvállaló nyilatkozat egy eredeti példányát a bérbeadó részére átadja.
  6. A felek rögzítik, hogy a közjegyzői kötelezettségvállaló nyilatkozat elkészítésének a díja a bérlőt terheli.

**(5) Vegyes rendelkezések**

* 1. Bármely félnek a másikhoz intézett nyilatkozatai, értesítései az ismert elérhetőségek bármelyikén joghatályosak és érvényesek. A felek az egymás címére postai úton feladott küldeményt – az ellenkező bizonyításig - annak feladásától számított ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.
  2. A felek joghatályos kézbesítésnek tekintik azt is, ha a bejelentett értesítési címről a küldemény „nem kereste”, a „címzett ismeretlen”, a „küldeményt nem vette át”, „ismeretlen helyre költözött” postai jelzéssel érkezik vissza, vagy más okból ezen a címen a kézbesítés lehetetlen.
  3. A felek az egymás részére e-mail útján megküldött leveleket, értesítéseket azok feladását követő első munkanap 18.00 óráig elolvasottnak tekintik (kézbesítési vélelem), kivéve, ha a küldő fél az e-mail - elektronikus levelezési rendszer üzemel-tetőjének hibájából eredő - kézbesíthetetlenségéről hibaüzenetet kap. A bérlő felelőssége, hogy az általa megadott e-mail címén az üzeneteket, valamint szkennelt iratok elektronikus másolatát fogadni tudja, továbbá biztosítani köteles, hogy azok ne kerülhessenek levélszemét mappába.
  4. A nem természetes személy bérlő kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére jogosult, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében átlátható szervezetnek minősül. A felek rögzítik, hogy jelen szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondja, ha a bérlő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv és az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló Göd Nagyközség Önkormányzatának 18/1999. (VI. 22.) önkormányzati rendelet az irányadó.

* 1. A felek a jelen szerződésből eredő esetleges jogviták elbírálására a Dunakeszi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
  2. A felek rögzítik, hogy a jelen szerződés, mint helyi önkormányzat tevékenységére vonatkozó adat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 3. § 5. pontja alapján közérdekű adatnak minősül. A tv. 26. § (1) bekezdése szerint: az állami vagy helyi önkormányzati feladatot, valamint jogszabályban meghatározott egyéb közfeladatot ellátó szervnek vagy személynek (a továbbiakban együtt: közfeladatot ellátó szerv) lehetővé kell tennie, hogy a kezelésében lévő közérdekű adatot és közérdekből nyilvános adatot - az e törvényben meghatározott kivételekkel - erre irányuló igény alapján bárki megismerhesse.

A felek a jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Göd, 2022. …

|  |  |
| --- | --- |
| …………………………………………… **Településellátó Szervezet** bérbeadó képviseletében **Garai Győző** igazgató | …………………………………………… **…** bérlő / a bérlő képviseletében **…** ügyvezető |

|  |  |
| --- | --- |
| jogi ellenjegyzés:  …………………………………………… **…** … | pénzügyi ellenjegyzés:  …………………………………………… **…** pénzügyi osztályvezető |