

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésről*

Pécsely Község Önkormányzata

székhelye: 8245 Pécsely, Vásártér u. 148/A.

képviseli: Burgyánné Czibik Éva polgármester

törzsszám: 428853

adóigazgatási azonosító száma: 15428859-2-19

statisztikai számjele: 15428859-8411-321-19

mint tulajdonos és bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről

Fekete Anikó

születési név: Fekete Anikó

születési hely, idő:

anyja neve: I

szem. azonosító jele:

adóazonosító jel:

szig. Szám:

adószáma:

állampolgársága: magyar

8244 Dörgicse, Templom tér 3. szám alatti lakos,

mint bérlő (továbbiakban: **Bérlő**)

Bérbeadó és Bérlő együttes megnevezése jelen szerződésben Felek (továbbiakban: **Felek**)

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

I. Előzmények

1. **Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a Pécsely belterületi 357/2 hrsz.-ú 145 m² alapterületű „kivett fodrászüzlet” megnevezésű, természetben a 8245 Pécsely, Fő u. 128. szám alatt fellelhető ingatlan.

Felek rögzítik, hogy a Pécsely belterületi 357/2 hrsz.-ú ingatlan megnevezése jelen Bérleti Szerződésben, a továbbiakban: **Ingatlan**.

2. **Felek** megállapítják, hogy az I.1. pontban részletezett **Ingatlan** a hatályos tulajdoni lap tanúsága szerint tehermentes.
3. **Felek** rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya, a fent részletezett **Ingatlanban** fellelhető 30 m² nagyságú helyiség ún.: „kozmetikai szalon ingatlanrész” (továbbiakban: **Bérlemény**).

II. A szerződés tárgya

1. **Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** pedig bérbe veszi a jelen Bérleti Szerződés I.3. pontjában részletezett **Bérleményt**, megtekintett állapotban, minden természetes és törvényes tartozékával együtt kozmetikai szalon üzemeltetése céljából. **Bérlő** kijelenti, hogy a **Bérlemény** műszaki állapotát megismerte.
2. **Bérlő** nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal, hogy a **Bérleményt** kizárólag kozmetikai szalon céljára, a rendeltetésének megfelelően használja, birtokolja és hasznosítja.
3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérleményben** folytatott tevékenysége gyakorlásához szükséges

hatósági engedélyek beszerzéséről maga köteles gondoskodni, valamint azok beszerzésével járó valamennyi költséget viselni köteles.

III. A szerződés hatálybalépése, időtartama

1. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződés 2019. szeptember 1. napjára szólóan, visszamenően lép hatályba.
2. **Felek** megállapodnak továbbá, hogy a jelen Bérleti Szerződés 2019. szeptember 1. napjától kezdődően, határozatlan időre jön létre.

IV. Bérleti díj

1. **Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** a **Bérlemény** használatának ellenértékeként havi **15.000,- Ft**, azaz havi tizenötezer forint összegű bérleti díjat köteles fizetni **Bérbeadó** részére.
2. **Bérlő** a IV.1. pontban rögzített bérleti díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig köteles megfizetni **Bérbeadó** részére, a **Bérbeadó** által a mindenkor hatályos számviteli –, és adójogi szabályoknak megfelelően kiállított számla ellenében, Pécsely Község Önkormányzata az Kinizsi Bank Zrt.-nél vezetett 73200110-11287502 számú bankszámlájára történő közvetlen utalással.
3. A **Felek** megállapodnak, hogy **Bérlő** az első – 2019. év szeptember hónapjára járó – bérleti díjat a jelen Bérleti Szerződés IV.2. pontja szerint, de 2019. október 15. napjáig köteles megfizetni **Bérbeadó** részére.
4. **Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a bérleti díj teljesítésének késedelme esetén követő naptól jogosult a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) szerinti késedelmi kamat felszámítására.
5. **Felek** rögzítik, hogy a IV.1. pont szerinti bérleti díj a **Bérlemény** fenntartásával, üzemeltetésével felmerülő közüzemi költségeket nem tartalmazza.
Felek rögzítik, hogy **Bérlő** a ténylegesen mért közüzemi díjakat a közüzemi szolgáltatók felé köteles megfizetni, azok számlája alapján és **Bérbeadó** felé legalább évente kétszer, a tárgyév június 30. és december 31. napjáig igazolni köteles, hogy közüzemi díjhátraléka nem keletkezett.
6. **Felek** megállapodnak, hogy **Bérbeadó** jogosult a jelen Bérleti Szerződés IV.1. pontjában rögzített bérleti díjat évente, egyoldalúan, 2020. január 1. napjától kezdődően és a tárgyév január 1. napjára szóló hatállyal, maximum a KSH által közzétett inflációs ráta mértékével növelni.
7. **Felek** óvadék fizetését nem írják elő.

V. Birtokbaadás

Felek rögzítik, hogy a **Bérbeadó** a **Bérleményt** 2019. szeptember 1. napján adta **Bérlő** birtokába.

Felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vettek fel– mely jelen Bérleti Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi -, s melyen rögzítésre kerül a birtokbaadás ténye, a **Bérlemény** műszaki állapota és a mérőóra állások. A kárveszély viselése a birtokbaadással száll át **Bérlőre**.

VI. A Bérbeadó jogai és kötelezettségei

1. **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles biztosítani, hogy a **Bérlemény** a rendeltetésszerű és cél szerinti használatra alkalmas legyen. A **Bérbeadó** a bérleti idő teljes időtartamára a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) irányadó szabályai alapján

biztosítja a bérlet tárgyának a rendeltetésszerű használatát a **Bérlő** számára. A **Bérbeadó** kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet ideje alatt a **Bérleményt** nem használja, harmadik személynek használatba nem adja, illetve harmadik személy bejutását nem teszi lehetővé, továbbá a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga az **Ingatlanokon**, amely **Bérlő** birtoklását, avagy a **Bérlemény** rendeltetésszerű használatát korlátozná vagy kizárná.

2. **Bérbeadó** a **Bérlemény** használatát és birtoklását a bérleti időszak alatt bármikor a **Bérlő** zavarása nélkül, és előzetesen egyeztetett időpontban jogosult ellenőrizni. Amennyiben a **Bérbeadó** az ellenőrzés során azt észleli, hogy a **Bérlő**, avagy vele egy tekintet alá eső más személy a **Bérleményt** rongálja, a céljával ellentétesen, avagy nem felelő célra használja, úgy **Bérlőt** köteles írásban, 5 (öt) napos határidővel felszólítani a jogellenes cselekmény abbahagyására. Amennyiben **Bérlő** jogellenes cselekményét határidőn belül nem szünteti meg, úgy **Bérbeadó** jogosult **Bérlőnek** a **Bérleményre** vonatkozó további használati és birtoklási jogát egyoldalú és azonnal végrehajtható nyilatkozatával megtiltani, avagy felfüggeszteni.
3. **Bérbeadó** jogosult a jelen Bérleti Szerződésben meghatározottak szerinti bérleti díj ellenértékét kiszámlázni és azt beszedni.
4. **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírását követően beszerez minden olyan szakhatósági engedélyt és hozzájárulást, amely ahhoz szükséges, hogy a **Bérlő** számára az illetékes jegyző a működési engedélyt vagy egyéb határozatot valamennyi tevékenységére kiadja, ugyanez irányadó a további illetékes szakhatóságok által kiadandó szakhatósági iratokra és hozzájárulásokra is. A **Bérbeadó** nyilatkozik, hogy a **Bérlő** fenti eljárása során minden, az engedélyek beszerzéséhez szükséges segítséget meg fog adni a **Bérlő** részére, a **Bérbeadó** ebben a vonatkozásban együtt fog működni a **Bérlővel**.

VII. A Bérlő jogai és kötelezettségei

1. A **Bérlő** jogosult a bérleti szerződés fennállása alatt a **Bérleményt** zavartalanul, rendeltetésszerű állapotban birtokolni, használni, hasznosítani és hasznait szedni.
2. **Bérlő** köteles a **Bérleményt** a bérlet teljes időtartama alatt folyamatosan, a jó gazda gondosságával üzemeltetni. Az üzemeltetésnek a **Bérlő** érdekkörében felmerülő okból bekövetkező, 3 (három) hónapot meghaladó megszakadása esetén a **Bérbeadó** jogosult a jelen Bérleti Szerződést egyoldalú jognyilatkozatával azonnali hatállyal megszüntetni, mely esetben a **Bérlő** a már teljesített bérleti díj visszatérítésére nem tarthat igényt.
3. A **Bérlő** köteles a használat ellenértékeként a jelen szerződésben meghatározottak szerinti díjat fizetni.
4. Amennyiben a bérleti jogviszony bármelyik okból megszűnik, a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjáig a **Bérleményt** kiüríteni, azt elhagyni, a **Bérleményt** valamennyi alkotórészeivel és tartozékával együtt tiszta, jelen szerződés megkötésekor meglévő, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni. A **Bérlő** a **Bérleményben** megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – a *Bérlemény állagának a sérelme nélkül* – legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésének napján köteles a **Bérleményből** elvinni, eltávolítani.
5. A **Bérlő** köteles a **Bérlemény** karbantartásáról, állagának megóvásáról folyamatosan gondoskodni, valamint a **Bérlemény** fenntartásával kapcsolatos terheket és közüzemi díjakat viselni, ideértve a takarítás, hulladék és zöldhulladék elszállíttatását is.
6. **Bérlő** az üzemeltetés során keletkezett károkat köteles megszüntetni és **Bérbeadót** értesíteni, ha a **Bérbeadót** terhelő munkálatok szükségessége merülne fel. Az ennek elmaradásából eredő károkért a **Bérlő** kizárólagosan felel.

7. **Bérlő** köteles az általa a **Bérleményen** végzendő tevékenységhez szükséges hatósági és egyéb engedélyeket beszerezni, valamint a bérlet teljes időtartama alatt érvényes felelősségbiztosítással rendelkezni.

VIII. A használat átengedése

Felek megállapodnak, hogy **Bérlő** a **Bérleményt** harmadik személy részére bérlet, avagy más jogcímen használatba, illetve üzemeltetésbe adni kizárólag a **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.

IX. Értéknövelő beruházások, fenntartás és karbantartás

1. **Bérlő** köteles a **Bérlemény** állagát megóvni és a **Bérleményt** rendszeresen karbantartani.
2. A különböző javítási munkálatok, egyedi berendezések, felszerelések pótlása a rendes elhasználódás miatti karbantartás a **Bérlő** kötelezettsége és költsége.
3. A **Bérlő** a **Bérleményben** az általa okozott bármilyen kárért teljes, azonnali és feltétlen kártérítési felelősséggel tartozik. A kártérítés kérdéseiben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény (Ptk.) az irányadó. Károkozás esetén a **Bérlő** köteles a teljes kárt megtéríteni.
4. **Felek** megállapodnak, hogy a **Bérleményen** felújítást, avagy értéknövelő beruházást (továbbiakban. **Beruházás**) végezni **Bérlő** kizárólag a **Bérbeadó** előzetes engedélye és a **Bérbeadóval** megkötött – *a költségviselésre is kiterjedő* – külön írásbeli megállapodás alapján jogosult. **Felek** megállapodnak, és **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** jelen pont szerinti, külön okiratba foglalt írásbeli, előzetes hozzájárulása nélkül végzett bármely **Beruházás** ellenértékének megtérítésére igényt semmilyen jogcímen nem tarthat, ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is.
5. **Felek** úgy kötelesek bármely elvégzendő karbantartási, felújítási munkákat elvégezni, hogy az a másik fél üzletmenetét ne akadályozza; ezek idejét előzetesen egyeztetni kötelesek.

X. Kapcsolattartás

Amennyiben jelen Bérleti Szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a **Felek** kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

A Bérbeadó részéről:

név: Burgyánné Czibik Éva
cím: 8245. Pécsely, Vásártér u. 148/a.
Tel.: 87/445-017
e-mail: pecselypm@canet.hu

A Bérlő részéről:

név: Fekete Anikó
cím: 8244 Dörgicse, Templom tér 3.
Tel.: 20/4444840
e-mail: aniko.kozmetikus@gmail.com

Az itt meghatározott felek személyében történő változás esetén a **Felek** kötelesek haladéktalanul értesíteni egymást.

XI. Értesítési szabályok

1. Az összes, a jelen Bérleti Szerződést érintő értesítést, felszólítást, figyelmeztetést, észrevételt, vagy kifogást a kijelölt kapcsolattartó írásban nyújtja be az észlelt, vagy közölni akart információk bekövetkezése után legfeljebb 2 (két) munkanapon belül. A szóbeli közlés csak akkor érvényes, ha azt 1 (egy) munkanapon belül írásban a kijelölt kapcsolattartó megerősítette.
2. **Felek** a szerződést érintő kommunikációval összefüggő dokumentumnak a levélben, faxon, vagy személyesen átadott, nyomtatott formában, képviselők által aláírt dokumentumokat fogadják el érvényesnek.

XII. A szerződés megszűnése

1. A jelen szerződés a felek között az alábbi esetekben szűnik meg:
 - a felek közös megegyezésével,
 - rendes felmondással,
 - a **Bérlemény** megsemmisülésével,
 - rendkívüli felmondással.
2. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen Bérleti Szerződést bármely fél jogosult írásbeli, egyoldaltú jognyilatkozatával és 3 (három) hónap felmondási idő közbeiktatásával indokolás nélkül megszüntetni.
3. A **Bérbeadó** rendkívüli felmondással azonnal megszüntetheti a jelen bérleti szerződést amennyiben:
 - a **Bérlő** a szerződésből eredő lényeges kötelezettségeit felróhatóan megszegi és azt írásbeli felszólításra, póthatáridőn belül sem orvosolja;
 - a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés alapján őt terhelő bérleti díj fizetési, vagy bármely más fizetési kötelezettségét az esedékességgkor nem teljesíti és a **Bérbeadó** írásbeli felszólítását követően sem fizeti meg;
 - a **Bérlő** az **Ingatlant** rendeltetés-ellenesen vagy szerződés-ellenesen használja, s a jogellenes használatnál a **Bérbeadó** írásbeli felszólítására sem hagy fel;
 - **Bérlő** a **Bérleményt** a **Bérbeadó** hozzájárulás nélkül harmadik személy használatába adja;
 - **Bérlő** a jelen Bérleti Szerződés lényeges rendelkezéseit egyéb módon súlyosan megszegi.
4. A **Bérlő** a **Bérbeadónak** küldött írásbeli felmondással jelen bérleti szerződést rendkívüli felmondással jogosult felmondani, amennyiben:
 - a **Bérbeadó** jelen szerződés fontos rendelkezését megszegi, aminek eredményeképpen a **Bérlő** nem tudja rendeltetésszerűen használni a **Bérleményt**, és az ilyen szerződésszegés orvosolatlan marad a **Bérlő** értesítésének **Bérbeadó** általi kézhezvételét követő 30 (harminc) nappal;
 - a **Bérbeadó** a jelen Bérleti Szerződés lényeges rendelkezéseit súlyosan megszegi; vagy
 - a **Bérlemény** a bérlet céljának megvalósítására nem alkalmas.
5. A **Bérlő** – bármilyen okból és bármelyik fél részéről kezdeményezett – jogszerűen gyakorolt felmondás, avagy a jelen Bérleti Szerződés más okból történő megszűnése esetén kártalanításra, valamint cserehelyiségre, illetve elhelyezésre nem tarthat igényt.
6. A jelen Bérleti Szerződés megszűnésekor a **Bérlő** köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni.
7. Amennyiben a jelen Bérleti Szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában a **Bérlemény** jogszerűen harmadik személy használatában áll, úgy a megszűnés napjával **Bérlő** – a

Bérbeadó ellenkező tartalmú írásbeli tájékoztatása hiányában – köteles a jogviszonyt felmondani. Ennek hiányában **Bérlő** a **Bérbeadó** felé használóval egyetemlegesen felel.

XIII. Vegyes és záró rendelkezések

1. **Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** magyarországi székhellyel rendelkező Önkormányzat, melynek képviselőtára és jelen szerződés aláírására Burgyánné Czibik Éva polgármester – *figyelemmel Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 60/2019. (VIII.29.) számú határozatára is* – korlátozás nélkül jogosult.
2. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** nagykorú magyar állampolgár, aki cselekvőképességet érintő gondnokság hatálya alatt nem áll, szerződéskötési képessége korlátozva nincs és jelen Bérleti Szerződést egyéni vállalkozóként köti.
3. A jelen Bérleti Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013.évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.
4. Jogvita esetén **Felek** kikötik a hatásköri szabályok figyelembevétel a Veszprémi Járásbíróság, illetve a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződést a felek, mint akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Pécsely, 2019. szeptember 30.


Burgyánné Czibik Éva
polgármester
Pécsely Község Önkormányzata
Bérbeadó képviselőtében

.....
Fekete Anikó
Bérlő