

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS - tervezet

amely alulírott helyen és időben létrejött az 1. pontban meghatározott felek között az alábbi feltételek szerint:

1. A bérbeadó: Recsk Nagyközség Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth Lajos út 165.; adószáma: 15729222-2-10; képviseli: Nagy Sándor polgármester), mint bérbeadó (továbbiakban: **bérbeadó**)

A bérlő neve: Kompos Tamás (szül.hely, idő:címe:), szem.azonosító ig.szám:), mint bérlő (továbbiakban: **bérlő**)

2. A bérbeadó tulajdonát képezi az 1003 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Recsk, Hunyadi János út 87. szám alatt található, 77 m² alapterületű, 5 helyiségből álló – kivett lakóház-udvar megnevezésű ingatlan.
3. A bérbeadó a 2. szám alatti helyiséget a bérbevevőnek 1. éves határozott időtartamra bérbe adja. A bérlet kezdő időpontja 2018. október hó 01. nap. A határidő elteltével a felek közös megegyezése alapján a szerződés meghosszabbítható, egyébként a szerződésben megállapított idő elteltével minden külön jogcselekmény nélkül a bérleti jogviszony megszűnik.
4. A felek a bérleti díjat havi 15.000.-Ft azaz tizenötezer forint/hó összegben állapítják meg. A bérlő a bérleti díjat minden hó 10. napjáig köteles – számla ellenében – a bérbeadó számlájára átutalni.
5. A Felek a szerződés megkötésekor 3 havi bérleti díjnak megfelelő, összesen 45.000.- Ft, azaz negyvenöt-ezer forint összegű óvadékot kötnek ki, melyet a bérlő bérbeadó részére jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett, ennek megtörténtét bérbeadó a jelen szerződés aláírásával igazolja.

Az óvadék megfizetése tárgyában a szerződő felek az alábbiakban állapodnak meg.

6. A bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy az óvadékból való kielégítés helyett a szerződést a bérlő szerződésszegő magatartása esetén azonnali hatállyal felmondja. Az óvadék bérlő kötelezettségének teljesítésébe való beszámításáról kizárólag bérbeadó dönt, ilyen döntésre a bérlőnek nincs joga. A beszámításról (az óvadék felhasználásáról) a bérbeadó írásban értesíti a bérlőt. Az óvadék a bérlő által egyoldalúan - a bérbeadó írásban közölt döntése nélkül - a bérleti időszak utolsó három hónapjában sem számítható be az esedékes bérbe és bérlői fizetési kötelezettségekbe.
7. A bérbeadó az óvadékot felhasználhatja – a bérlő fizetési kötelezettségébe beszámíthatja – ha a bérlő a bért és/vagy a közüzemi költségeket nem a jelen szerződésben meghatározott módon fizeti.
8. A bérbeadó felhasználhatja az óvadékot a bérlő által a bérleményben okozott károk helyreállítására is, ha a bérlő a károk megszüntetésére vonatkozó kötelezettségét vagy a károk pénzbeli megtérítését a bérbeadó által megszabott határidőre nem teljesíti.
9. Az óvadék bármilyen részének felhasználása (beszámítása) esetén a bérlő – a bérbeadó erről szóló írásbeli értesítését követő – 8 banki napon belül köteles az óvadékot az eredetileg nyújtott összegére kipótolni. Ellenkező esetben a szerződést a bérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja.

10. Az óvadéknak az a része, amely a bérbeadó által nem kerül felhasználásra, a bérlőnek a bérleti jogviszony megszűnésekor, azzal egyidejűleg kamatmentesen jár vissza. A bérbeadó nem köteles arra, hogy a részére átadott óvadékot lekösse. Ha a bérlő fizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérlőnek visszaadni.
11. A bérlő tartozik a bérlemény használatával, üzemeltetésével kapcsolatos közművek (energia, víz, stb.) összes fogyasztási díját az önkormányzat által kibocsátott számla ellenében megtéríteni. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nem fizetésének. A birtokbavétel napján a felek az elektromos és víz mérőórákat közösen leolvasták, melynek adatait jegyzőkönyvben rögzítették.
12. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná.
13. A bérleményen a bérlő – a bérbeadó engedélye nélkül - bővítési, átalakítási munkákat nem végezhet. Amennyiben a fenti munkákat a bérlő a bérbeadó engedélye nélkül végezné el, köteles a bérbeadó felhívására az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott kárt megtéríteni. Amennyiben e kötelezettségének a bérlő a megjelölt határidőre nem tenne eleget, a bérbeadó az eredeti állapotot a bérlő költségére helyreállíthatja, és azonnali hatályú felmondással élhet.
14. A bérlő a bérelt helyiségben raktározási tevékenységet kíván folytatni. A bérlő a bérleti időtartam alatt köteles a bérlemény üzemeltetésre való alkalmasságát a saját költségén biztosítani, az állag fenntartásához szükséges javítási munkákat, esetleges cseréket a szükséges időben elvégeztetni. A bérlő által végzendő karbantartás körébe tartozik különösen:
 - (a) a helyiség falazatának, nyílászáróinak festése, mázolása, burkolatának, földemének karbantartása,
 - (b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérlő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben, melyek különösen a víz-, szennyvízvezeték és tartozékai, fűtés, villanyhálózat és tartozékai
 - (c) az ingatlan udvarának rendszeres kaszálása, karbantartása.
15. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása a bérlő kötelezettsége.
16. A bérlő a bérlemény hasznosítását harmadik személynek nem engedheti át, a bérleményt albérletbe nem adhatja.
17. Azonnali hatállyal felmondható a bérleti szerződés a bérbeadó részéről, ha bérlő nem tesz eleget a szerződés 4), 11), 14) és 16) pontjában vállalt kötelezettségeinek.
18. A felek megállapodnak abban, hogy bármelyik bérlői kötelezettség megszegése esetén a bérbeadó a bérlő kötelezettsége miatti figyelmeztetés nélkül vagy a bérlő teljesítésre való felhívása nélkül és más teljesítési határidő meghatározása nélkül jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondással megszüntetni.
19. A bérleti szerződésnek azok a pontjai, melyek az adott bérlői kötelezettség megszegése esetére rögzítik a bérbeadó azonnali felmondásra való jogát, nem tekinthetők kizárólagos kikötéseknek. A jelen szerződésben, vagy kötelező jogszabályban meghatározott bérlői kötelezettség megszegése esetén akkor is mód van a bérbeadó azonnali hatályú felmondására, ha az adott bérlői kötelezettség tekintetében a szerződés azt külön nem rögzíti.

20. A felek tudatában vannak, hogy a bérbeadó azonnali hatályú jogszerű felmondása a bérleti szerződést megszünteti, éspedig anélkül is, hogy a bérlő a felmondást elfogadná.
21. Szerződő Felek megállapodnak továbbá abban, hogy a bérbeadó a jelen bérleti szerződést 2 hónap felmondási idő biztosításával, a bérlőnek címzett írásbeli nyilatkozattal felmondhatja, amennyiben az ingatlan használati jogának visszavételét közösségi cél, illetőleg az önkormányzati feladatellátás teljesítésének szükségessége indokolja. Bérlő a jelen pontban foglalt korlátozást kifejezetten tudomásul veszi és elfogadja.
22. Ha a bérbeadó a felmondás jogát nem rendeltetésszerűen gyakorolja, felel mindazokért a károkért és költségekért, ami ezzel a bérlő oldalán felmerül.
23. Ha a jelen szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik, a bérlő sem csere elhelyezésre, sem pénzbeli térítésre nem jogosult.
24. Ha a jelen szerződés bármilyen oknál fogva megszűnik – a felek kifejezetten eltérő írásbeli megállapodásának hiányában - a bérlő köteles a bérleményt hét munkanapon belül, bérbeadó felmondása esetén 15 napon belül kiüríteni és elhagyni, a saját tulajdonát képező ingóságokat a bérleményből elvinni, s egyidejűleg köteles igazolni, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban őt terhelő közüzemi és egyéb díjakat, költségeket maradéktalanul megfizette.
25. Ugyanez érvényes akkor is, ha a szerződés a határozott határidő lejártával szűnik meg.
26. A kiürítési kötelezettség a bérbeadói felmondás közlését (kézhezvételét) követő 15. nap 24 órákor lejár akkor is, ha ez a nap nem munkanap.
27. Ha a bérleti jogviszony bármely címen megszűnik, de a bérlő kiürítési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, a bérlő már most felhatalmazza a bérbeadót, hogy a bérleményt felnyissa, zárait kicserélje és a bérlő költségére és kárveszélyére a bérleményt teljesen kiürítse, onnan a tulajdonjog vizsgálata nélkül a bérlő bútorzatait, az összes felszerelési tárgyát és más ingóságát – indokolt, ésszerű módon és helyre - elszállítsa, megőrzésükről gondoskodjon.
28. A bérbeadó a bérlemény felnyitásáról és a zárcseréről, valamint a bérlő ingóságai elszállításának idejéről nem köteles a volt bérlőt előzetesen értesíteni.
29. Az elszállított ingóságok átvételének lehetőségéről (helyéről, idejéről) a bérlőt haladéktalanul értesíteni kell.
30. Ha a bérlő kiürítési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, a bérbeadót megilleti az a jog is, hogy a bérlő költségére a bérleményt használhatatlanná tegye, pl., de nem kizárólag a közüzemi berendezéseket és a bérlemény burkolatait eltávolítsa, a bérlemény nyílászáróit leszerelje és elszállítsa, továbbá a közüzemi szolgáltatásokat megszüntesse, a közüzemi órákat és a főcsapokat elzárja. A bérbeadó a lakhatatlanná tételről e-mailen, vagy írásbeli közlés bérlő postaládájába történő helyezésével értesíti a bérlőt legalább 24 órával előbb.
31. Ha a bérlő kiürítési kötelezettségének nem tenne eleget, a bérlő kifejezetten felhatalmazza a bérbeadót, hogy a bérleményt kiürítse és lezárja, valamint bérlemény lakhatatlanná tétele érdekében bármilyen jogszerű eszközt igénybe vegyen. A bérlő kijelenti és vállalja, hogy minden jelen pontba foglalt bérbeadói jog jogszerű gyakorlásával a bérlőnek okozott esetleges indokolt, arányos kár a bérlő kockázata, megtérítési igénnyel a bérbeadóval szemben nem lép fel.
32. A bérbeadó jogainak gyakorlása során megbízottakat vehet igénybe.

33. Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést a határozott idő lejártá előtt közös megegyezéssel megszüntethetik, illetőleg meghosszabbíthatják. A felek e körben kifejezetten rögzítik, hogy a bérlő a bérleti jogviszony meghosszabbítására irányuló szándékát legkésőbb 2018. 10. 02. határozott idő lejártát két hónappal megelőzően, írásba foglalt nyilatkozattal köteles a bérbeadó tudomására hozni.
34. Ha a bérlőnek bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása van vagy a bérleményben kárt okoz, ezen tartozások és ezen kár értékének erejéig a bérbeadónak a bérlő bérleményben lévő, tulajdonát képező ingóságain zálogjoga van, a tulajdonjog vizsgálata nélkül. Bérlő köteles igazolni, hogy adott esetben valamely ingóság harmadik személy tulajdonát képezi. Amennyiben az óvadék eredeti mértékére feltöltött összege a kárt fedezi és az óvadék ezen felüli része elegendő a bérleti díj vagy közüzemi díj rendezésére, a zálogjog nem gyakorolható. A zálogjog olyan összeg erejéig gyakorolható, amelyet az óvadék feltöltött összege nem fedez.
35. Azokra az esetekre, amikor a jelen szerződés az értesítést külön nem szabályozza, a bérlő magyarországi értesítési címére történő küldemény küldés akkor is hatályos, ha a küldemény nem kereste jelzéssel érkezik vissza vagy azt a feladónak bármilyen jelzés vagy kommentár nélkül visszaküldik.
36. Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnéséig írásban más értesítési címet nem jelent be a bérbeadónak, a szerződésben rögzített cím a volt bérlő értesítési címe a szerződés megszűnése után is. Kizárólag a bérlő felelőssége és kockázata, hogy a bérbeadó neki címzett küldeményeit kézhez vegye.
37. Ha a bérlő a küldemény átvételt megtagadja a bérbeadó jogosult a kézbesítést a bérlő bérleményt magában foglaló épületben lévő – a bérbeadó által használatra átadott – postaládájába elhelyezni, amely az elhelyezés napján kézbesítettnek számít.
38. A bérlő köteles értesítési címe, email címe, telefonszáma megváltozását öt napon belül írásban, igazolható módon bejelenteni a bérbeadónak. Ugyanez a kötelezettség terheli a bérbeadót a bérlő felé.
39. A felek rögzítik, hogy szerződésüket kizárólag a jelen okiratba foglalt tartalommal kívánták megkötni.
40. A bérlő közvetlenül felelős minden esetleges káráért, hátrányos következményért, amely a bérlemény üzemeltetésével, hasznosításával kapcsolatban a bérleti időszak alatt felmerül.
41. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvénynek a bérletre vonatkozó szabályai irányadók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Recsk, 2018. szeptember

.....
bérbeadó képviselője
Nagy Sándor
polgármester

.....
bérlő
Kompos Tamás