

## Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

**Csobánka Község Önkormányzata** (székhely: 2014 Csobánka, Fő út 1., adószám: 15730978-1-13; képviselőjében eljár: Völgyes József polgármester), mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről

**Szabó Éva E.V.** (székhely: 2014 Csobánka, Vörösvári út 16., nyilvántartási szám: 38942918, adószám: 66779043-1-33), mint Bérbevevő (továbbiakban: **Bérbevevő**)

között a mai napon, az alábbi feltételekkel.

(Bérbeadó és Bérbevevő a továbbiakban együttesen: „**Szerződő Felek**”.)

### Preambulum

Csobánka Község Önkormányzata képviselőjében eljárva Csobánka község polgármestere 2023. június 9-én pályázati kiírást tett közzé az Önkormányzat tulajdonában lévő Csobánka belterület 961/3 helyrajzi számú, Baross Péter Közösségi Tér és Könyvtár (2014 Csobánka, Béke út 4.) ingatlan alagsori részén található helyiség bérletére. A pályázati kiírásra Bérbevevőtől érkezett pályázati ajánlat. Szerződő Felek megállapodnak, hogy 2023. július 13. napjától helyiségbérleti szerződést kívánnak kötni, az alábbi feltételekkel.

#### 1. A szerződés tárgya

- 1.1 A jelen bérleti szerződés tárgyát a Csobánka belterület 961/3 helyrajzi számú, természetben 2014 Csobánka, Béke út 4. szám alatti 76 m<sup>2</sup> üzlethelyiség képezi (a továbbiakban: **Helyiség**).
- 1.2 Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga a Helyiség vonatkozásában, amely Bérbevevőt a használatban korlátozza, vagy akadályozza. Bérbevevő kijelenti, hogy a Helyiség állapotát, illetve állagát ismeri.
- 1.3 Bérbevevő a Helyiséget szépségszalon céljára kívánja hasznosítani. Szerződő Felek rögzítik, hogy a szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérbevevő kötelezettsége.

#### 2. A szerződés időtartama

- 2.1. Bérbeadó **2023. július 13. – 2029. június 30.** napjáig tartó határozott időtartamra a Bérbevevő használatába adja az 1.1 pontban megjelölt Helyiséget.
- 2.2. Felek rögzítik, hogy a helyiségbérleti szerződés felmondására csak a 7. pontban meghatározottak szerint lesznek jogosultak.

#### 3. A pénzügyi feltételekre vonatkozó rendelkezések

- 3.1 Szerződő Felek a bérleti díjat Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2013 (II.14). KT-határozatának értelmében **1.077,- Ft/m<sup>2</sup>/hó** összegben állapítják meg. Bérbevevő tudomásul veszi, hogy a szerződéskötést követő évtől Bérbeadó jogosult a mindenkori bérleti díjat a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex szerinti rátával növelni, amelyről Bérbevevőt tájékoztatni köteles.
- 3.2 Bérbevevő a bérleti díjat a tárgyhó 10. napjáig köteles megfizetni a Csobánkai Polgármesteri Hivatal számlázása alapján Csobánka Község Önkormányzata költségvetési elszámolási

számlájára. A meg nem fizetett bérleti díj után Bérbevevő – a késedelem napjától – a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni Bérbevevő részére.

- 3.3 Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbevevő kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult a Helyiségben bármilyen jellegű átalakításokat, értéknövelő beruházásokat végezni. Szerződő Felek rögzítik továbbá, hogy a Helyiségben végzett átalakítások, értéknövelő beruházások vonatkozásában Bérbevevő sem tulajdonjogot, sem bármilyen egyéb jogot nem szerez. Bérelő vállalja, hogy a munkálatokat szintén saját költségén végezteti el, ezen költségek tekintetében a szerződés lejártát követően sem támaszt követelést.
- 3.4 A Bérbevevő a bérlet megszűnésével egyidejűleg a felek ettől eltérő írásbeli megállapodásának hiányában az eredeti állapotnak megfelelő állapotában köteles átadni. Az átadásról Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2015. (XI.27.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: R.) 8. §-a szerinti jegyzőkönyvet kell felvenni.
- 3.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Helyiség rendeltetésszerű használatával kapcsolatos karbantartási, takarítási munkák elvégzése és azok költségeinek viselése a szerződés aláírását követően Bérbevevőt terheli.
- 3.6 Szerződő Felek rögzítik, hogy a Helyiség valamennyi közüzemi díja, valamint a rendeltetésszerű használattal összefüggő elvárható mértékű állagmegóvó munkálatok Bérbevevőt terhelik. A közüzemi díjak fizetése az alábbi elosztás szerint történik a Helyiség tekintetében:
- a) közüzemi fogyasztási költségei, áram, gáz- és vízfogyasztás a szolgáltató által kiállított számla alapján kerül továbbszámlázásra,
  - b) a közüzemi díjak elszámolása a következők szerint történik:
    - 1) áramfogyasztás tekintetében évente egyszer,
    - 2) vízfogyasztás tekintetében negyedévente.
  - c) a bérlemény területén keletkező hulladék elszállíttatása Bérbevevő feladata a hulladékelszállítást végző Közszolgáltatóval történő szerződéskötés alapján. A hulladékgyűjtő edény beszerzése szintén Bérbevevő kötelezettsége.
- 3.7 Bérbevevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a közüzemi díjakkal kapcsolatban túlfizetése keletkezik, az a következő havi számlában kerül elszámolásra.

#### **4. Birtokba lépés**

- 4.1 Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbevevő 2023. július 13. napján lép a Helyiség birtokába. A birtokbaadásról a R. 8. §-a szerinti jegyzőkönyvet kell felvenni.
- 4.2 Jelen szerződés aláírásával Bérbevevő elismeri, hogy a Helyiséget alaposan megismerte, és azt jelen megállapodás vonatkozásában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak találta.

#### **5. Bérbevevő jogai és kötelezettségei**

- 5.1. Bérbevevő köteles a Helyiséget rendeltetésszerűen használni, állagát megóvni.
- 5.2. Bérbevevő köteles Bérbeadónak megtéríteni azon károkat, amelyeket ő maga, vagy az engedélyével a Helyiségben tartózkodó személy nekik felróható módon a Helyiségben okozott.
- 5.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Helyiségre tűz- és elemi kárbiztosítást kötött, amely nem terjed ki a Bérbevevő tulajdonában, illetve használatában lévő vagyontárgyakra.

b. e

3.11

- 5.4. Bérbevevő köteles túrni azt, hogy Bérbeadó, illetve az általa kijelölt személy a Helyiséggel kapcsolatos kötelezettségei teljesítése vagy a Helyiség állapotának ellenőrzése céljából Bérbevevő tevékenységének zavarása nélkül, figyelemmel a bérlemény „nyitvatartási idejére” a Helyiségbe belépjen.
- 5.5. Bérbevevő köteles a szerződés megszűnése napján a Helyiséget a jelen szerződés mellékletében szereplő jegyzőkönyvnek és leltárnak megfelelően saját költségén kiüríteni, a Helyiséghez tartozó valamennyi kulcsot Bérbeadónak átadni.
- 5.6. Amennyiben a Bérbevevő a Helyiséget a jelen szerződés megszűnésekor nem üríti ki és nem adja át a kulcsokat, köteles arra az időre, amíg a Helyiséget jogcím nélkül használja, használati díjat fizetni. A használati díjat – összhangban R.-el – a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, a kilakoltatási eljárás megindításával egyidejűleg a kétszeresére, újabb 2 hónap elteltével a háromszorosára kell emelni.
- 5.7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérbevevő a Helyiséget magában foglaló épület homlokzatán, illetve a bérelt Helyiség bejárata mellett cégtáblát, feliratot, illetve kirakati vitrint elhelyezzen, Bérbeadó előzetes értesítését követően, a kihelyezendő tábla terveinek elfogadását követően.
- 5.8. Bérbevevő felel a tűzmelegelőzési, munkavédelmi, valamint a vagyonvédelmi rend betartásáért.

## **6. Bérbeadó jogai és kötelezettségei**

- 6.1 Bérbeadó szavatol azért, hogy a Helyiség jelen szerződés fennállta alatt folyamatosan a jelen szerződésnek megfelelő rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Bérbeadó nem felel a közüzemi szolgáltatásokban bekövetkező bármely fennakadásért és a nem rendeltetésszerű használatból fakadó károkért.
- 6.2 A Bérbeadó jogosult a Bérbevevő, illetve a Helyiségben jogszerűen tartózkodó más személy szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizni a Helyiség használatát; továbbá követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, valamint az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
- 6.3 Bérbeadó köteles a jogviszony fennállása alatt a Helyiség fő szerkezeti állagának (különösen a konvektor, a villany- és vízhálózat) karbantartásáról gondoskodni.

## **7. A szerződés megszűnése**

- 7.1 A bérleti szerződés megszűnik, ha
- a Szerződő Felek bármelyike a szerződést három hónapra indokolás nélkül felmondja;
  - a Szerződő Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik;
  - Szerződő Felek a 7.2 vagy 7.3 pontokban rögzítettek szerint élnek a bérleti szerződés felmondási jogukkal;
  - az Ingatlan megsemmisül;
  - Bérbevevő meghal.
- 7.2 Bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdés alapján felmondhatja az alábbiak szerint:  
Ha Bérbevevő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig (a tárgy hó 10-ig) nem fizeti meg, úgy Bérbeadó köteles a Bérbevevőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérbevevő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

A meg nem fizetett bérleti díj után Bérbeevő – a késedelem napjától – a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

7.3 A Feleket – a másik fél súlyos szerződésszegése esetére – megilleti a jelen szerződés rendkívüli felmondása.

Amennyiben Bérbeevő a Bérbeadó írásbeli felszólítása és az abban megjelölt legalább 15 napos határidő alatt a szerződésszegést nem szünteti meg, úgy a Bérbeadó a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti a felszólításban megjelölt, elmulasztott határnapot követő hónap végére a következő esetekben:

- a) ha a Bérbeevő a szerződésben vállalt, vagy a jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- b) ha a Bérbeevő a Helyiséget megrongálja, vagy azt a rendeltetésével ellentétesen használja.

Bérbeevő jogosult a szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni az elmulasztott határnapot követő hónap végére, amennyiben a Bérbeadó a jelen szerződés szerinti állagmegóvással vagy zavartalan használat biztosításával kapcsolatos kötelezettségét olyan súlyos mértékben szegi meg, hogy Bérbeevőtől nem várható el a szerződés érvényben tartása, és Bérbeadó a szerződésszegést írásbeli felszólítás ellenére nem szünteti meg 15 napon belül.

7.4 Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás által létre jött jogviszony megszűnése esetén Bérbeadó nem köteles cserehelyiséget biztosítani Bérbeevő részére.

7.5 Szerződő Felek rögzítik, hogy bármelyik fél jogosult egyoldalúan, írásban a jelen megállapodást azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik fél a jelen megállapodásban rögzített kötelezettségét szándékosan vagy súlyos gondatlanságból jelentős mértékben megszegi.

## 8. Vegyes és záró rendelkezések


8.1 Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérlete, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Csobánka Község Önkormányzatának helyi rendeletei, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

8.2 Jelen megállapodás egyes rendelkezéseinek esetleges jogellenessége, érvénytelensége, hatálytalansága vagy végrehajthatatlansága a megállapodás egyéb rendelkezéseinek jogszerűségét, érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát nem érinti.


A jelen megállapodást a felek elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták. Jelen négy számozott oldalból álló szerződés négy egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyből egy példány Bérbeevőt, három példány Bérbeadót illet.

Melléklet: birtokbaadási jegyzőkönyv.

Csobánka, 2023. július 12.

  
**Csobánka Község Önkormányzata**  
Képv.: Völgyes József polgármester  
Bérbeadó



  
**Szabó Éva**  
egyéni vállalkozó  
Bérbeevő

  
.....  
jogi ellenjegyzés

  
.....  
pénzügyi ellenjegyzés