

Ügyiratszám: - /2017

MB

VÁRVAG	
ELŐZET:	419-2/2017.
2017 FEBR 01	
Ügyintéző:	-
M. M. József	

508.

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**VÁRVAG Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.** (székhely: 2700 Cegléd, Gubody u. 28., adószám: 14736854-2-13, cégjegyzékszám: 13-09-128232) képviseli: **Mótyán Krisztián ügyvezető**, mint **Hasznosító** (továbbiakban: **Hasznosító**),

másrészről

**Fidesz-Magyar Polgári Szövetség** (székhely: 1062 Budapest, Lendvay u. 28., adószám: 19007225-1-42, képviseli: **Tóth Józsefné gazdasági igazgató**), mint **Bérlő** (továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

### I.

1.) A szerződő Felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló, többször módosított 23/2009.(V.28.) KT. rendelet (továbbiakban Rendelet) 2012. május 24-ei módosítása szerint a 3. § (1) bekezdésben foglaltak alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a bérbeadói jogokat és kötelezettségeket Cegléd Város Önkormányzata (Bérbeadó) gyakorolja a Képviselő-testület és szervei útján azzal, hogy a Hasznosító a Bérbeadó nevében és megbízásából megkötö a bérleti szerződéseket és a bérleti jogviszonyban többek között gyakorolja a Bérbeadót megillető jogokat és teljesíti a kötelezettségeket.

2.) Hasznosító kijelenti, hogy 2012. szeptember 14-én Cegléd Város Önkormányzatával megkötött hasznosítási szerződés III.) 3.1.2. pontjának a) alpontja alapján rendelkezési jog körébe tartozóan jogosult a bérleti szerződés megkötésére, módosítására, megszüntetésére.

### II.

A fentiek rögzítése után a Felek a jelen szerződést közös akaratnyilvánítással a következőképpen kötik meg.

1.) Takáts László Cegléd Város Önkormányzatának Polgármestere a Rendelet 3.§ (1) bekezdés d) pontjának db) alpontjában kapott felhatalmazás alapján átruházott hatáskörben **2017. január 6-án meghozott 53/57-2/2017.** számú határozatában döntött pályázati eljárást követően arról, hogy Cegléd Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, **Cegléd belterületén fekvő 275/2 helyrajzi számú, természetben Cegléd, Piac u. 275/2 szám alatt található üzlet megnevezésű I. emeleti 62 m<sup>2</sup> alapterületű, nem lakás céljára szolgáló helyiséget** Bérlő részére bérbe adja.

2.) Bérlő tudomásul veszi, hogy az II/1.) pontban meghatározott helyiséget adminisztratív irodai tevékenység végzése céljára hasznosítja. Tudomásul veszi, hogy a helyiségbe más befogadni, a helyiséget albérletbe adni, illetve a helyiség bérleti jogával egyéb módon rendelkezni csak a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint, a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével lehet.

0

3.) Jelen bérleti szerződést a felek: **határozott időre visszamenőleges hatállyal**

**2017. január 15-től - 2022. január 14-ig kötik.**

A bérleti szerződés megszűnésének napján a Bérló a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni Hasznosító részére.

4.) Bérló tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére irányuló kérelmének kézbesítését követő egy hónap eltelte után megszüntetik ezen bérleti szerződést.

5.) Szerződő felek **4.724,-Ft+ÁFA/m<sup>2</sup>/év** bérleti díjban állapodnak meg, mely 2017. február 1-től a következők szerint fizetendő:

**Éves bérleti díj: 292.920,-Ft + ÁFA**

**Egy óra eső bérleti díj: 24.410,-Ft + ÁFA**

Bérló a bérleti díjat számla ellenében, havonta előre egy összegben, legkésőbb a kibocsátott számlán meghatározott esedékesség időpontjáig köteles megfizetni. A késedelmes fizetés esetén a Ptk. szerint a bérló késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelembe esés napjától. Az első bérleti díj 2017. februárban kerül kiszámlázásra.

6.) Felek rögzítik, hogy a bérleti díj inflációkövető. A felek megállapodnak, hogy Hasznosító a bérleti díjat évente – külön megállapodás mellőzésével – a Központi Statisztikai Hivatal közlése alapján az inflációs ráta mértékével emeli. A változásról Hasznosító a Bérlőt a számlázást megelőzően értesíti.

A bérleti díj első emelésének időpontját 2018. január 1. napjában állapítják meg.

7.) Szerződő felek rögzítik, hogy Bérló legkésőbb jelen bérleti szerződés aláírásának napjáig három havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz **93.000,- Ft**-ot fizet be óvadék címén Hasznosító 11742025-29906338 számlaszámára.

Az óvadék felhasználásával kapcsolatban a felek az alábbiakban állapodnak meg:

- a. Abban az esetben, ha a bérló a mindenkor bérleti díjat a bérleti jogviszony ideje alatt határidőre megfizeti, akkor az óvadék összege a bérleti jogviszony megszűnését követő 30 napon belül a bérlónek visszajár.
- b. Abban az esetben, ha a bérló a tárgyhavi bérleti díjat határidőre nem fizeti meg és fizetési kötelezettségének a Hasznosító felszólításában meghatározott időpontig sem tesz eleget, a Hasznosító a felmondás jogának gyakorlása mellett jogosult a hátralékos bérleti díjat és késedelmi kamatot – az esedékességtől a jóváírásig – az óvadékból levonni.
- c. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a bérleti jogviszony a határozott idő elteltét követően hosszabbításra kerül, akkor az óvadék tekintetében külön megállapodást kötnek.
- d. A felek megállapodnak, hogy a Hasznosító jogosult felhasználni az óvadékból azt az összeget, amelyet a bérló helyett a bérbeadó tulajdonát képező ingóságok karbantartására, felújítására, pótlására, cseréjére fordított a bérlemény visszaadásakor. Ha az óvadék ezen költségeket nem fedezi, a különbözetet a bérló köteles a közléstől számított 8 napon belül megfizetni a Hasznosítónak.

8.) A havi bérleti díjon felül a bérlőnek közüzemi díjakat is kell fizetnie (víz-, csatorna-, gáz-, áramdíj). Mivel a bérlemény saját mérőórákkal nem rendelkezik, a felek úgy állapodnak meg, hogy bérlő fizeti a Hasznosítóhoz érkező közüzemi számlák összegének 33%-át. A bérleti díjat, valamint az igénybe vett közüzemi szolgáltatások, a gáz-, áram-, víz-, csatornadíj átalányt számla ellenében, havonta előre egy összegben, legkésőbb a kibocsátott számlán meghatározott esedékesség időpontjáig köteles megfizetni. A késedelmes fizetés esetén a bérlő a Polgári Törvénykönyv szerint érvényes késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelembe esés napjától. Amennyiben Bérlő a közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik és tartozásának rendezésére a Hasznosító felszólításában meghatározott határidőre nem kerül sor, ez a Bérlő szerződésben vállalt lényeges kötelezettség szegésének minősül.

9.) Felek rögzítik, hogy Bérlő külön átadás-átvételi eljárás keretében 2017. január 30-án lép a bérlemény birtokába. A birtokbaadásakor a felek jegyzőkönyvben rögzítik a helyiség állapotát és felveszik a helyiség berendezések leltárát.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyiség berendezéseinek leltárát a szerződés aláírásával egyidejűleg felveszik. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv (1. sz. melléklet) és a helyiség leltár (2. sz. melléklet) jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

10.) Bérlő kijelenti, hogy az ingatlant, annak jelenlegi állapotát, közműveit, stb. megismerte, tudomásul vette és megtekintett állapotban birtokba vette.

11.) Felek rögzítik, hogy a bérlő köteles a II/1.) pontban megjelölt bérleményt rendeltetésszerűen használni, az üzemeltetéssel kapcsolatos, bérlőt terhelő feladatokat saját költségére és kockázatára elvégezni. Költségeit a bérbe be nem számíthatja, értéknövekedés megtérítésére nem tarthat igényt.

Ennek keretében a bérlő saját költségén gondoskodik különösen:

- a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és helyiség-berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, szükség szerinti cseréjéről,
- a helyiség kirakatainak és portáljának karbantartásáról,
- a bérlemény tisztántartásáról.

12.) Bérlő semmilyen munkálatot nem végezhet a bérleményen a Hasznosító előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. Ez alól kivételt képeznek a bérlőre háruló – a 10.) pontban leírt – karbantartási, üzemeltetési feladatok. A bérbeadó engedélye más hatósági engedélyt nem pótol.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékére beszámítási igénye csak akkor keletkezik, ha erre vonatkozóan Hasznosítóval a munkálatok megkezdését megelőzően írásban külön megállapodást köt.

Amennyiben a bérlő a Hasznosítói hozzájárulás hiányában végez munkálatot a bérleményen, úgy ráfordításai megtérítésére a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint sem tarthat igényt. Az esetleges korszerűsítés – a helyiség használhatóságát, komfortosságát növelő beruházások – költségelszámolása külön megállapodás tárgyát képezi.

13.) Bérlő kötelessége, hogy a bérleményben folytatott tevékenységéhez beszerezze a működési engedélyt és minden szükséges hatósági engedélyt. A helyi hatóságok által kiadott engedélyek megszerzésének, illetve hatályban tartásának költségeit a bérlő köteles viselni. Jelen szerződés szakhatósági engedélyeket nem pótol.

14.) A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő cserehelyiségre, pénzbeli kártalanításra nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

15.) Bérlő a jelen helyiségbérleti szerződés aláírásának napjától jogosult az általa bérelt helyiségre bérlői felelősségbiztosítást kötni. A bérlet fennállása alatt a bérlő köteles a helyiség állapotát minden tekintetben óvni, az értékekre vigyázni. Ezek elmulasztása esetén esetlegesen bekövetkező károkért a bérbeadó semmilyen módon nem tehető felelőssé.

16.) A bérlő a bérleményt fedezetként nem jelölheti meg, sem más módon nem terhelheti meg.

17.) Hasznosító tájékoztatja bérlőt, hogy a Hasznosító jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát szükség szerint, de évente legalább egyszer ellenőrizni, melyet bérlő köteles tűrni.

18.) Bérlő köteles tűrni az épület karbantartásával, felújításával, bővítésével és korszerűsítésével kapcsolatos munkák elvégzését, valamint azon közös tulajdont képező épületgépeszeti berendezések javítását, karbantartását, felújítását, amely a helyiségbérleményben található.

19.) Felek az itt eltérően nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk.-t, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv-t és a mindenkor hatályos – a helyiségbérletre vonatkozó – önkormányzati rendeletet tekintik irányadónak.

20.) Felek jelen jogügyletből esetlegesen származó vitás kérdések elbírálására kikötik a Ceglédi Járás Bíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, a benne foglaltakkal mindenben egyetértve, jóváhagyólag aláírják.

Cegléd, 2017. január 20.

.....  
Mótyán Krisztián ügyvezető  
Hasznosító képviselőként

VÁRVAG Nonprofit Kft  
2700 Cegléd, Gubody u. 28.  
Adószám: 14736854-2-13

.....  
  
Tóth Józsefné gazdasági igazgató  
Bérlő képviselőként