

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat** (1126 Budapest, Böszörményi út 23-25., képviseli: Pokorni Zoltán polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről a **Minta Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1234 Mintafalva, Pipacs utca 1., Cg: 01 09 0123456, önálló képviseletre jogosult: Minta Jolán ügyvezető) mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbiak szerint:

1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest XII. kerület 1234/0/A/1 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a **Budapest XII. kerület, Példa utca 1. szám alatt található, 100m² alapterületű, üzlethelyiség megjelölésű ingatlan.**
 2. Az 1. pontban szereplő helyiség bérbevétele érdekében a 2012. november 27. napjától 2012. december 11. napjáig terjedő helyiségpályázati eljárás során kizárólag Bérlő nyújtott be érvényes pályázatot/a pályázati tárgyalás során Bérlő tette a legmagasabb összegű ajánlatot.
 3. Bérbeadó az 1. pontban szereplő helyiséget nyilvános pályázati eljárás lefolytatását követően hozott xxxxxx Bp. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat alapján 5 év határozott időtartamra, 2013. január 1. napjától 2018. december 31. napjáig, minta tevékenység folytatása céljából bérbe adja, Bérlő megtekintett állapotban bérbe veszi az alábbi díjfizetési feltételekkel:
 - a) bérleti díj: xxxx,- Ft + ÁFA/hó, amely összeg minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével növekszik,
 - b) külön szolgáltatások díjainak megfizetése tárgyában Bérlő az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok üzemeltetését ellátó Gazdasági Ellátó Szolgálatnál (Bp., XII. Királyhágó u. 18., továbbiakban: GESZ) **jelen szerződés aláírásától számított 5 napon belül külön szerződést köteles kötni.** Jelen bérleti szerződés a külön szolgáltatások megfizetéséről szóló szerződéssel együtt érvényes.
- Bérlő a pályázati eljárás során megfizetett bruttó xxxxx Ft pályázati díjat, amely az első havi bérleti díj összegébe beszámításra kerül. A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja: a birtokbaadás napja.
4. Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 88.§ alapján az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és azt a választását az adóhatóságnak bejelentette.
 5. Felek határozott időszaki elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak naptári hónap. A szerződéskötés időpontjában hatályos általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 58.§ (1) bekezdésének értelmében a teljesítés időpontja a bérleti díj fizetési esedékességének napja.
 6. Bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően kéthavi bérleti díjnak megfelelő, mindösszesen xxxxx,- Ft összegű óvadékot köteles – a 12001008-00155594-00100008 letéti számlára történő utalással – Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor visszajár a Bérlőnek, ha a bérbe adott helyiséget közüzemi-, különszolgáltatási, illetőleg lakbértartozástól mentesen, legalább a birtokba adáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségnek is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen lakbér, különszolgáltatási díj- illetve közüzemi díjtartozás fennállása esetén az óvadék összege Bérbeadót illeti.
 7. **Bérlő köteles a közüzemi szolgáltatások (víz, áram) mérőóráit jelen szerződés aláírását követő 5 napon belül nevére átíratni** és a fogyasztás díját közvetlenül szolgáltatónak, az általa meghatározottak szerint megfizetni. Táv- vagy tömb fűtésű helyiség esetén Bérlő a központi fűtés díját is közvetlenül a szolgáltatónak, az általa meghatározottak szerint fizeti. Bérlő a közüzemi

- szolgáltatók, illetőleg tömbfűtés esetén a közös képviselő tartozásmentességről kiadott igazolását félévente, minden év május 15., illetve október 15. napjáig köteles Bérbeadó részére benyújtani.
8. Bérelő jelen bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi szolgáltatók az általa megkötött közüzemi szerződés teljesítésével – különösen az esetlegesen fennálló díjtartozással – kapcsolatban Bérbeadó részére információt, adatot szolgáltatassanak, egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi szolgáltató megkeresésére Bérbeadó Bérelő adatait a szolgáltatóknak kiadja.
 9. Felek rögzítik, hogy a közüzemi mérőórák cseréjéhez Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. Bérelő köteles a közüzemi mérőóráknak a szolgáltató által meghatározott időpontban történő hitelesítéséről gondoskodni, és ennek megtörténtéről Bérbeadót tájékoztatni.
 10. Bérelő a bérleti-, illetve az egyéb szolgáltatások díjait havonta előre, egy összegben, a GESZ által számlázottak szerint, minden hónap 15. napjáig köteles Bérbeadónak megfizetni. Amennyiben Bérelő a díjfizetési kötelezettséget a megadott határidőig nem teljesíti, Bérbeadó jelen bérleti szerződést elhelyezés biztosítása nélkül felmondhatja. Amennyiben Bérelő a megadott határidőig fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, Bérbeadó a tartozás összege után a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít.
 11. Bérbeadó kikötései:
 - a) A Bérelő köteles gondoskodni
 - a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről; a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
 - a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről;
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérelő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
 - az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérelő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
 - b) A helyiség felújítása, illetve a helyiségben folytatott tevékenységhez szükséges kialakítás költsége – bérbeszámítás igénye nélkül – Bérelőt terheli. Bérelőnek a helyiség kialakításához vagy átalakításához szükséges beruházásait Bérbeadó akkor sem köteles megtéríteni, ha a határozott idejű bérleti szerződés a határozott idő lejártá előtt bármely okból megszűnik.
 - c) A bérleti szerződés építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít.
 - d) Bérelő a helyiségben csak a 3. pontban megjelölt tevékenységet folytathatja.
 - e) A helyiség albérletbe adása, illetve a helyiségbe más személy befogadása kizárólag a Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel történhet.
 - f) Bérbeadó szükség szerinti gyakorisággal, azonban évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult a helyiség rendeltetés- és szerződésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérleti kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Bérelő köteles tűrni.
 - g) A helyiség átalakításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Bérelő kötelezettsége.
 - h) Ha az épületben, épület központi berendezéseiben Bérelő magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
 - i) Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések létrejöttét jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül Bérbeadó számára a GESZ-nél igazolni.

- j) Bérló köteles a pályázati felhívásban meghatározott felhasználási módnak megfelelő tevékenységét a szerződés hatálybalépését követő 6 hónapon belül megkezdeni
 - k) Bérló az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Bérbeadót tájékoztatni.
12. Bérbeadó a Bérlőnek a helyiségben végzett értéknövelő beruházásait kizárólag a Bérlóval a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
 13. A nemzeti vagyonról szóló, 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. §. (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. Belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a fenti jogszabály 3.§ (1) bekezdése alapján az alábbi esetekben minősül átláthatónak:
 - a) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető (a nyilvánosan működő részvénytársaság kivételével),
 - b) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában, vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, mellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
 - c) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
 - d) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül, vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással, vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a), b) és c) pont szerinti feltételek fennállnak.
 14. Bérló vállalja, hogy amennyiben a 13. pontban meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti.
 15. Bérló az Nvtv. 11.§ (11) bekezdésének a-b) pontjai alapján vállalja, hogy a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, és a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.
 16. Bérló tudomásul veszi, hogy az Nvtv. 11.§ (11) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően a helyiség hasznosításában – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Bérló a helyiség esetleges albérletbe adása esetén köteles az Nvtv. 11.§ (12) bekezdése figyelembevételével, az albérlóval kötendő szerződésben előírni, hogy a szerződést a Bérló azonnali hatállyal, kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
 17. A helyiséget jelen szerződés 22. pontja alapján történő hatályossá válását követően Bérbeadó képviselője adja Bérló birtokába.
 18. Felek Bérlőnek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
 19. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 7., 10., 11., 13., 14., 15. és 16. pontokban rögzített bérloi kötelezettségek megszegését tekintik bérbeadói felmondási okot megalapozó lényeges szerződésszegésnek. Bérló szerződésszegése esetén jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond a birtokvédelem jogáról, és hozzájárul ahhoz, hogy Bérbeadó a helyiséggel jogszerű tulajdonosként és birtokosként rendelkezzen.

20. Bérő jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 30 napon belül köteles a helyiséget berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a helyiség kulcsainak átadásával Bérő képviselőjének birtokba adni, valamint a GESZ által nyilvántartott bérleti díj-, különszolgáltatási díj tartozását, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni. A birtokbaadás Bérő köteles a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetni. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik. Bérő a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett fizetési kötelezettség Bérő általi teljesítéséről elismervényt állít ki.
21. Bérő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését követően bérő kötelezettségeit közjegyzői okiratban ismeri el, továbbá közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a 13. pontban foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül és nyilatkozatát Bérő részére a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átadja. Jelen bérleti szerződés Bérő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérő részére történő átadásának napján lép hatályba. A közjegyzői eljárás költségei Bérő terhelik.
22. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen bérő magatartás nem minősül Bérő jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.
23. Jelen szerződés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 23/2007. (VI. 18.) Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata rendeletén (a továbbiakban: Ör.), valamint a Budapest XII. kerület Hegyvidék Önkormányzata Képviselő-testületének Tulajdonosi és Városfejlesztési Bizottsága xxxx Hegyvidéki Önk. TVB. h. határozatán alapul.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény, az Ör., az Nvtv., illetve a külön szolgáltatások díjának mértékére vonatkozó Fővárosi Közgyűlés többször módosított 4/1995. (II. 13.) rendelete és a települési szilárd hulladék-gazdálkodással összefüggő önkormányzati feladatokról, különösen a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos hulladékkezelési közszolgáltatásról szóló 61/2002. (X. 18.) Fővárosi Közgyűlés rendelete rendelkezései az irányadók.
- Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal egyezőt jóváhagyólag írták alá.

Budapest Hegyvidék, 2012.

.....
Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki
Önkormányzat
Pokorni Zoltán
polgármester
bérő

.....
Minta Kft
Minta Jolán
ügyvezető
bérő

Pénzügyi ellenjegyzés:
 Ellenjegyeztem :
 Budapest Hegyvidék, 2012.

.....
Szűtsné Kiss Zsuzsanna
A Polgármesteri Hivatal gazdasági vezetője