

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

székhely: 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25.

Áht. azonosító: 745312

adószám: 15735753-2-43

statisztikai számjel: 15735753-8411-321-01

képviselő: Pokorni Zoltán polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

[*****]

székhely: [*****]

cégjegyzékszám/Áht. azonosító: [*****]

adószám: [*****]

bankszámlaszám: [*****]

képviselő: [*****]

született: [*****]

lakik: [*****]

anyja neve: [*****]

bankszámlaszáma: [*****]

személyazonosító jele: [*****]

adóazonosító jele: [*****]

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a [helységnév, kerület], [*****] helyrajzi szám alatt felvett, természetben a [*****] szám alatt fekvő, [*****] m² alapterületű, [*****] megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó [*****] tulajdoni hányaddal (a továbbiakban: Bérlemény).
2. Az 1. pontban szereplő helyiség bérbevétele érdekében a [*****] napjától [*****] napjáig terjedő helyiségpályázati eljárás során kizárólag Bérlő nyújtott be érvényes pályázatot/Bérlő nyújtotta be a nyertes pályázatot.
3. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó megbízása alapján a Gazdasági Ellátó Szolgálat (a továbbiakban: GESZ) látja el az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek üzemeltetési feladatait, melynek keretében a GESZ feladata az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérlői számára biztosítani a Bérlemény rendeltetésszerű

használatához szükséges külön szolgáltatásokat és ezek díját beszedni az Önkormányzat számára.

4. Bérbeadó a [*****] Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. számú határozat alapján Bérelő részére [*****] napjától [*****] napjáig határozatlan/határozott időtartamra, piaci bérleti díj megállapításával [*****] céljára bérbe adja az 1. pontban körülírt helyiséget, az alábbi díjfizetési feltételekkel:
 - a) bérleti díj:Ft + Áfa/hó, amely a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex mértékével, évente, január 1-vel növekszik, amennyiben azonban a KSH által az előző évre megállapított fogyasztói árindex nem haladja meg a 100%-ot, úgy a tárgyévi bérleti díj változatlan marad,
 - b) külön szolgáltatások díjai: [*****],- Ft+áfa/ hónap, amely a társasházban lévő lakások és nem lakások esetében a külön szolgáltatások díja a társasház közgyűlésének a közös költség tárgyában meghozott döntésétől függően év közben is változhat, mely alapján Bérbeadó jogosult a közgyűlési határozatban foglalt változást – a változás közgyűlési határozatban meghatározott időpontját figyelembe véve – a Bérelő részére megküldött számlájában érvényesíteni.

Bérelő a pályázati eljárás során megfizetett bruttó [*****] pályázati díjat, amely az első havi bérleti díj összegében érvényesítésre kerül. A bérleti díj fizetésének kezdő időpontja: a birtokbaadás napja.

5. Bérbeadó az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa tv.) 88. §-a alapján az ingatlan bérbeadását adókötelessé tette, és azt a választását az adóhatóságnak bejelentette.
6. Felek határozott időszaki elszámolásban állapodnak meg. Az elszámolási időszak naptári hónap. A szerződéskötés időpontjában hatályos Áfa tv. 58. § (1) bekezdésének értelmében a teljesítés időpontja a számla kiállításának napja.
7. Bérelő jelen szerződés aláírását megelőzően kéthavi bérleti díjnak megfelelő, [*****],- Ft összegű óvadékot köteles Bérbeadónak megfizetni. A megjelölt összeg megfizetése Bérbeadó részére a Raiffeisen Banknál vezetett 12001008-00155594-00100008 számú letéti számlára átutalás útján történik. Az óvadék jelen szerződés megszűnésekor visszajár a Bérelőnek, ha a bérbe adott lakást közüzemi-, külön szolgáltatási, illetőleg lakbértartozástól mentesen, legalább birtokba-adáskori állapotban adja át a Bérbeadónak, és egyéb, szerződésben rögzített kötelezettségének is eleget tett. Ellenkező esetben, különösen helyiségbérlet, külön szolgáltatási díj- illetve közüzemi díjtartozás fennállása esetén az óvadék a Bérelői díjhátralékoknak megfelelő összege Bérbeadót illeti.
8. Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatások (víz, áram) mérőóráit jelen szerződés hatályba lépését követő 5 napon belül nevére átíratni és a fogyasztás díját közvetlenül szolgáltatónak, az általa meghatározottak szerint megfizetni. Táv- vagy tömb fűtésű helyiség esetén Bérelő a központi fűtés díját is közvetlenül a szolgáltatónak, az általa meghatározottak szerint fizeti. Bérelő 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.
9. 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 szolgáltatónak kiadja.

10. Felek rögzítik, hogy a közüzemi mérőórák cseréjéhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges. Bérelő köteles a közüzemi mérőóráknak a szolgáltató által meghatározott időpontban történő hitelesítéséről gondoskodni, és ennek megtörténtéről Bérbeadót tájékoztatni.
11. Bérelő a bérleti-, illetve az egyéb szolgáltatások díjait havonta előre, egy összegben, a GESZ által kézbesített számla 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 Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot számít. Szerződő Felek a Ptk. 6:22. § (3) bekezdése alapján a jelen szerződésből eredő követelések elévülési idejét 10 évben határozzák meg, egyben megállapodnak abban, hogy a Ptk. 6:25.§-ban meghatározottakon kívül az elévülési időt a jogosultnak a szerződésből eredő követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítása is megszakítja.
12. 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, ha szükséges, a homlokzat-karbantartáshoz kapcsolódó hatósági engedélyek beszerzéséről;
 - 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, Bérelő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról.
 - b) A helyiség felújítása, illetve a helyiségben folytatott tevékenységhez szükséges kialakítás költsége – bérleti díj beszámítási 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 lejárta 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 előzetes, írásbeli hozzájárulásával, az általa meghatározott feltételekkel történhet.
 - f) Bérbeadó szükség szerinti gyakorisággal, azonban évente legalább egyszer, előre egyeztetett időpontban jogosult a helyiség rendeltetés- és szerződés szerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérleői kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, melyet Bérelő köteles lehetővé tenni és tűrni.

- g) A helyiség átalakításához, bővítéséhez, korszerűsítéséhez Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges; amennyiben az építési munkákhoz szakhatósági engedélyek szükségesek, azok beszerzése kizárólag Bérló kötelezettsége.
 - h) Ha az épületben, épület központi berendezéseiben Bérló magatartása miatt kár keletkezik, köteles a kárt megtéríteni.
 - i) Bérló a Bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránysos, tűrhetetlen magatartást nem tanúsíthat.
 - j) Bérló köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződések létrejöttét jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül Bérbeadó számára a GESZ-nél a közüzemi szerződések másolatának leadásával igazolni.
 - k) Bérló köteles a pályázati felhívásban meghatározott felhasználási módnak megfelelő tevékenységét a szerződés hatálybalépését követő 6 hónapon belül megkezdeni.
 - l) Bérló az adataiban történt változásról köteles 5 napon belül Bérbeadót tájékoztatni.
 - m) Amennyiben ezekre a szolgáltatásokra Bérló igényt tart, Bérló saját nevében és költségén köteles gondoskodni a helyiség takarításáról, biztosításáról, riasztórendszer beépítéséről és karbantartásáról, illetve az ehhez szükséges vezetékes telefonvonal bevezetéséről és fenntartásáról.
 - n) Bérlónek a Bérlemény használata során felmerülő problémákat, az épület közös szerkezeteinek és berendezéseinek meghibásodását, a bérleményen belüli épületgépészeti vezetékek meghibásodását, illetve a felmerülő esetleges korszerűsítési, átalakítási igényét a GESZ felé kell jeleznie írásban, telefonon, vagy félfogadási időben személyesen. (félfogadás: hétfőn 13-17³⁰, szerdán 8-16, pénteken 8-12 óráig).
13. Bérbeadó a Bérlónek a helyiségben végzett értéknövelő beruházásait kizárólag a Bérlóvel a beruházás megkezdése előtt írásban megkötött külön megállapodása alapján téríti meg.
 14. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak az Nvtv. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatóan minősülő szervezetekkel, továbbá természetes személyekkel köthető.
 15. Bérló vállalja, hogy amennyiben az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározottak szerinti jogi helyzetében változás következik be, Bérbeadónak haladéktalanul bejelenti. Amennyiben Bérló az Nvtv. 3.§ (1) bekezdésében meghatározott átláthatósági követelményeknek nem felel meg, Bérbeadó az Nvtv. 11.§ (12) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményt alkalmazza.
 16. 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.
 17. 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 figyelembe vételével 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.

18. Bérló jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a társasház közös képviselője megkeresésére a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 22. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltaknak megfelelően Bérló személyes adatait Bérbeadó a közös képviselő részére kiadja, amennyiben a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata erre lehetőséget biztosít. Bérló kijelenti, hogy tisztában van az információs önrendelkezési jogról és információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény vonatkozó rendelkezéseivel, melyek szerint a jelen szerződés egyes adatai közérdekű vagy közérdekből nyilvános adatok, és így harmadik személy számára megismerhetők, illetve közzétehetők.
19. Bérbeadó jelen szerződés hatályba lépését követően biztosítja a helyiség birtoklásának, és használatának jogát.
20. A helyiséget jelen szerződés 24. pontja alapján történő hatályossá válását követően Bérbeadó képviselője adja Bérló birtokába.
21. Felek Bérlónek jelen szerződés alapján ráépítéssel vagy bármely egyéb jogcímen alapuló tulajdonjog szerzését kizárják.
22. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés tekintetében különösen a 7., 10., 11., 14., 15. és 16. pontokban rögzített bérloői 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.
23. Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Ptk. 6:337.§ (1)-(2) bekezdése értelmében Bérbeadót a bérleti díj és a költségek erejéig a bérlónek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg, melyre tekintettel megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Bérló erre tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti díj, a különszolgáltatási díj, illetőleg a helyiség után fizetendő közüzemi díjak késedelmes teljesítése esetén a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan területén található vagyontárgyakat a tartozás maradéktalan kiegyenlítéséig az ingatlan területéről nem szállítja el.
24. Bérló jelen szerződés megszűnését követő legkésőbb 30 napon belül köteles a helyiséget berendezési tárgyaival együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a helyiség kulcsainak átadásával Bérbeadó képviselőjének birtokba adni, valamint a GESZ által nyilvántartott bérleti díj-, különszolgáltatási díj tartozását, illetve a bérleti jogviszonnyal összefüggésben egyéb jogcímen keletkezett fizetési kötelezettségét teljesíteni, illetve a közüzemi díjak maradéktalan megfizetéséről (díjhátralék hiányáról) a közüzemi szolgáltatók által kiállított ún. „nullás igazolást” a GESZ részére átadni. A birtokbaadásig Bérló köteles a bérleti díjnak megfelelő összegű használati díjat fizetni. Felek a birtokbaadás megtörténtét jegyzőkönyvben rögzítik. Bérbeadó a bérleti jogviszonnyal összefüggésben keletkezett fizetési kötelezettség Bérló általi teljesítéséről elismervényt állít ki.
25. Bérló kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését követően bérloői kötelezettségeit közjegyzői okiratban ismeri el. Bérló a közjegyzői okiratban nyilatkozik arról, hogy a 13. pontban foglaltak szerint átlátható szervezetnek minősül, továbbá, hogy a társaság vezetője a Bérbeadóval szemben bármilyen jogcímen felmerülő tartozásokért készfizető

kezességet vállal, és nyilatkozatát Bérbeadó részére a jelen szerződés aláírását követő 8 napon belül átadja. Jelen bérleti szerződés Bérlő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő átadásának napján lép hatályba. A közjegyzői eljárás költségei Bérlőt terhelik.

26. Felek rögzítik, hogy az erre vonatkozó kifejezett írásbeli jognyilatkozat hiányában semmilyen bérbeadói magatartás nem minősül Bérbeadót jelen szerződés alapján megillető jogról való lemondásnak.
27. 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 [*****] Bp. Főv. XII. ker. Hegyvidéki Önk. TVB. h. határozatán alapul.
28. Jelen szerződésre, és a szerződésben nem szabályozott kérdésekre a mindenkor hatályos magyar jog – a kollíziós jogi rendelkezések kizárásával - alkalmazandó; különösen 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 Budapest főváros területén végzett hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló 26/2013. (IV. 18.) Fővárosi Közgyűlés rendelete rendelkezései.
29. Bérbeadó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Bérlő részére átad egy darab, HET- [*****] azonosító kóddal ellátott hiteles energetikai tanúsítványt, melynek átvételét Bérlő jelen szerződés aláírásával igazolja.
30. Jelen szerződés öt egymással mindenben megegyező példányban készült, melyet felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag írtak alá.

Budapest Hegyvidék, 2016.

Budapest Főváros XII. kerület
Hegyvidéki Önkormányzat
Pokorni Zoltán
polgármester
Bérbeadó

[*****]
képviselőben:
[*****]
[titulus]
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Ellenjegyeztem.
Budapest Hegyvidék, 2016.

.....
Halmy Zsolt
Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Iroda
irodavezető

Alulírott [*****], (született: [*****]; lakcím:[*****], anyja neve: [*****]) mint magánszemély (társaság ügyvezetője), Bérlő nem szerződészerű teljesítése következtében keletkező bérleti- és különszolgáltatási díj megfizetésére, magánszemélyként készfizető kezességet vállalok a szerződés 3. pontjában megjelölt határozott/határozatlan időtartamra.

A szerződés tartalmát megismertem, az abban foglalt feltételeket vállalom, és magamra nézve kötelezőnek ismerem el:

.....
.....

