**BÉRLETI SZERZŐDÉS-TERVEZET**

Mely létrejött *egyrészről*

**ABONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

Székhely: 2740 Abony, Kossuth tér 1.

Képviseli: **Pető Zsolt polgármester**

Törzsszám: 730259

Adószám: 15730253-2-13

KSH szám: 15730253-8411-321-13

mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

*másrészről*

**……………………………………………….**

Székhelye: …………………………………...

Képviseli: ……………………………………

Adószám: ………………………………..

Cégjegyzékszáma: ………………………

Bankszámla száma: ……………………………………

mint **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**)

– együttesen Felek, vagy Szerződő Felek – között az alulírott helyen és időben jelen Bérleti szerződésben (továbbiakban: Szerződés) meghatározott feltételekkel:

**A szerződés tárgya, a Felek nyilatkozatai:**

1. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó az **Abony belterület 3/C/1 helyrajzi számú, természetben a** **2740** **Abony, Kossuth tér 3-4.** **C. épület földszint 1. szám alatti, 111,16 m2 alapterületű, nem lakáscélú** **ingatlan** (továbbiakban: ingatlan vagy bérlemény) 1/1 arányú kizárólagos tulajdonosa.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban foglalt ingatlant **…. év határozott időtartamra**

**Bérleti jogviszony kezdő időpontja: 2024. …….. ....**

**Bérleti jogviszony lejárati időpontja: ……. ……. ….**

1. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének Polgármestere az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakáscélú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV. 12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 2. § (1) és (2) bekezdése szerinti jogkörében eljárva, **döntött** a lefolytatott licit / pályázati eljárás nyertesével jelen szerződés megkötésről. Szerződő Felek a lefolytatott pályázati / licit eljárás eredménye alapján

**2024. ……. …. napjától**

**bruttó ………,- Ft/hó, azaz bruttó …………………………………. forint**

**összegű havi bérleti díj** összegben állapodnak meg.

1. A Bérlő a bérleti díjat havonta és előre fizeti a tárgyhónap 05. napjáig a Bérbeadó által kiállított számla alapján. Amennyiben a Bérlő a fenti fizetési határidőket nem tartja be, a késedelem tartamára a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő késedelmi kamat fizetendő.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat évente felülvizsgálják, és a Felek eltérő megállapodása hiányában a bérleti díj az előző éves infláció mértékével megegyező mértékben emelkedik minden év január hó 01. napjától.

1. A Bérlő köteles jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bérleti díjnak megfelelő kauciót (óvadék) fizetni Bérbeadó részére. Az óvadék célja a Bérlőnek a bérleti díj és az ingatlan használatával kapcsolatos költségek, díjak fizetésével, továbbá a fizetés késedelmével, elmaradásával, az Ingatlannak a bérleti szerződés megszűnésekor Bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítésének elmaradásával összefüggő Bérbeadói követelések biztosítása. Amennyiben a Bérlő a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó a kaució terhére a Bérlő költségére jogosult a Bérlő mulasztását pótolni, teljesíteni és a Bérlőt felhívni 8 napos határidővel, hogy a kaució összegét az eredeti összegre egészítse ki. Amennyiben a Bérlő a kauciót az eredeti összegre nem egészíti ki, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérleti szerződést felmondani. Bérbeadó jogosult az óvadékból közvetlenül kielégíteni a bérleti díj, illetve a közüzemi díjak és egyéb a bérlemény használatával kapcsolatos költségek elmaradásából, illetve késedelmes megfizetéséből eredő, valamint a bérlemény eredeti állapotban történő visszaadásával kapcsolatos költségekből eredő követeléseit. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlő minden, jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségének eleget tett az óvadék összege, vagy annak fel nem használt része a Bérlőnek kamatmentesen visszajár
2. A bérlemény birtokbaadásától kezdődően a bérlet megszűnéséig, illetve megszűntetéséig a jelen szerződés **3.** pontjában meghatározott bérleti díjon felül a Bérlő köteles viselni a bérlemény valamennyii közüzemi díját (fűtés, víz, csatorna, villany, gáz, közös költséget, telefondíjat, valamint az egyéb fel nem sorolt közüzemi díjakat).
3. Felek megállapodnak abban, hogy a közüzemi díjakat, a bérlemény használatával járó költségeket, díjakat a Bérlő akként fizeti meg, hogy Bérlő az egyes közüzemi szolgáltatókkal közvetlenül szerződést köt, és így a díjakat a saját nevében, közvetlenül fizeti meg a közüzemi szolgáltatók részére. Bérlő köteles minden hónap utolsó napjáig írásban Bérbeadó felé igazolni a közüzemi díjak, a bérlemény használatával járó költségek, díjak megfizetését. Bérlő vállalja, hogy valamennyi közüzemi mérőórát jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül a saját nevére átíratja.
4. Bérlő köteles a Bérbeadónak a bérleti díjjal együtt megfizetni a bérlemény használatával kapcsolatos azon költségeket, díjakat, melyek vonatkozásában a saját neve alatt nem tud szerződést kötni a szolgáltatókkal, így például – de nem kizárólagosan – épület/ingatlan biztosítás, közös költség, közüzemi költség stb.
5. Az **1.** pontban megjelölt ingatlan birtokbaadása, kulcsok átadása, illetve az ezek tényét, továbbá a mérőóra állások számadatait tartalmazó jegyzőkönyv és leltárív aláírása jelen bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg megtörtént. A Bérbeadó a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas, a leltárnak megfelelően adja át a Bérlőnek. **A** **Bérlő a jelen szerződés aláírásától kezdődően jogosult a Bérleményt birtokba venni és a szerződés fennállása alatt azt rendeltetésszerűen, üzlethelyiség – céljára használni.**
6. **A Bérlő a bérleményben ……..…… tevékenységet végez**. Tevékenységének megváltoztatásához köteles a Bérbeadó előzetes **írásbeli** hozzájárulását kérni. Amennyiben e kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.
7. Bérlőnek a bérleményben folytatott tevékenységét a vonatkozó jogszabályoknak, előírásoknak, engedélyeknek megfelelően köteles végezni. Bérlő köteles a bérleményben folytatott tevékenység gyakorlásához szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját költségén beszerezni. Bérlő a bérleményben folytatott tevékenységéből eredően Bérbeadónak, vagy harmadik személynek okozott minden kárt köteles viselni, megtéríteni. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő tűzrendészeti, tűzvédelmi, érintésvédelmi, biztonságtechnikai, munkavédelmi és egyéb hatósági szabályokat, valamint a szakmai és adóhatósági előírásokat maradéktalanul betartja.
8. Bérbeadó a bérleti jogviszony időtartama alatt szavatosságot vállal arra, hogy a bérlemény vonatkozásában harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérleménynek a Bérlő általi kizárólagos használatát akadályozná, vagy korlátozná.
9. Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt megtekintette és a saját elérni kívánt céljaihoz alkalmasnak ítélte. A Bérlőt megilleti azon jog, hogy jelen szerződés alapján a bérleményt a társasági iratain, levelezésében telephelyként/fióktelepként tüntesse fel, illetőleg azt telephelyként/fióktelepként a cégbíróságnál bejegyeztesse. Ezen jog a Bérlőt csak addig illeti, ameddig jelen szerződés a Felek között érvényben és hatályban van, és a Bérlő az abban foglaltakat szerződésszerűen teljesíti.
10. Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérlő saját arculati elemeit (pl. táblát és logót) a bérlemény ajtajára és falára a Bérlő – egyéb jogszabályok és harmadik személyek jogainak, érdekeinek sérelme nélkül - kihelyezze. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlő saját költségen gondoskodik ezek eltávolításáról. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Társasház közös tulajdonú épületrészein csak a Társasház, illetve a tulajdonosok hozzájárulásával helyezhet el reklámtáblát, cégtáblát. Az ezzel járó mindennemű költség, hozzájárulás beszerzése a Bérlőt terheli.
11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a Bérlővel közösen egyeztetett időpontban, a Bérlő képviselőjének jelenlétében minden hónap első munkanapján ellenőrizheti a bérlemény állapotát és használatát.
12. A Bérbeadó jelen bérleti szerződést írásban, 15 napos felmondási határidővel, a tárgyhónapot követő hónap utolsó napjára felmondhatja, ha
13. a Bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, és a Bérbeadó jogkövetkezményekre is kiterjedő írásbeli felszólítására sem fizeti meg 8 napon belül a tartozását;
14. a Bérlő a bérlemény közüzemi díjait nem fizeti meg a szolgáltatónak vagy a bérleti díjon felüli fizetési kötelezettségét nem teljesíti a Bérbeadó felé és a Bérbeadó jogkövetkezményekre is kiterjedő írásbeli felszólítására sem fizeti meg 8 napon belül a tartozását;
15. a Bérlő vagy az alkalmazottai, megbízottai a Bérbeadóval vagy a Társasházban lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, melyet nem szűntet meg a Bérbeadó jogkövetkezményekre is kiterjedő írásbeli felszólítására 8 napon belül;
16. a Bérlő a Bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálja vagy a szerződéssel, illetve rendeltetésükkel ellentétesen használja;
17. a Bérlő az üzlethelyiséget a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítja;
18. a Bérlő az üzlethelyiséget harmadik személy részére részben vagy egészben bérletbe vagy albérletbe adja, annak használatát bármilyen jogcímen átengedi, az üzlethelyiségben folytatott tevékenységét a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül megváltoztatja;
19. a Bérlő a kaució összegét a Bérbeadó írásbeli felszólítására 8 napon belül nem egészíti ki az eredeti összegre.
20. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen bérleti szerződést a Felek bármelyike jogosult írásban a másik félhez címzett egyoldalú jognyilatkozattal 60 napos felmondási határidővel felmondani a határozott időtartam alatt.
21. A Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony alatt jelen szerződés kizárólag írásban, mindkét fél által aláírt okiratban módosítható vagy egészíthető ki, továbbá a szerződést a Felek közös megegyezéssel írásban megszüntethetik. A bérleti szerződés megszűnik akkor is, ha az egyéni vállalkozó Bérlő az egyéni vállalkozását megszünteti.
22. A Bérlő köteles a bérleményt jó gazda gondosságával, eredeti rendeltetésének megfelelően használni. A belső javításokról, karbantartásokról, festésről, saját költségén köteles gondoskodni.
23. A Bérbeadó előzetes írásbeli nyilatkozata szükséges:

* a bérleményben beruházás (átalakítás, berendezési tárgyak cseréje stb.) létesítéséhez
* a bérlemény szerződéskori üzletköri besorolásának megváltoztatásához, bővítéséhez.

1. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlő sem kártalanításra, sem pedig **cserehelyiségre** nem tarthat igényt.
2. A Bérlő a bérleményt (üzlethelyiséget) albérletbe nem adhatja, abba más személyt nem fogadhat be, közösen nem üzemeltetheti a bérleményt.
3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérlő a beruházásai során létesített tartozékokat a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelheti, míg **az állagsérelem nélkül** **le nem szerelhető** alkotórészek kártalanítás és ellenérték nélkül a Bérbeadó tulajdonába kerülnek. A Bérlő az üzlethelyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor üresen, az ingóságaitól kiürítve, kitakarítva, eredeti állapotban köteles a Bérbeadónak átadás-átvételi jegyzőkönyv mellett átadni. Amennyiben a Bérlő az eredeti állapot helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult elvégeztetni azt a Bérlő költségére, a kaució terhére.
4. A bérleti jogviszony megszűnése estén az üzlethelyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől az üzlethelyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a **jogcím nélküli használat** kezdetét közvetlenül megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított **2 hónap** elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett bérleti díj **ötszöröse**.
5. A Bérbeadó a tulajdonjog átruházása nélkül hozzájárul ahhoz, hogy a közüzemi mérőórákat a Bérlő nevére átírják. A közüzemi mérőórák visszaírása a bérleti jogviszony megszűnése esetén kötelező. A Bérlő köteles havonta a Bérbeadó felé igazolni a bérlemény közüzemi díjainak megfizetését.
6. A Bérbeadó a bérleményt magába foglaló ingatlant a saját tulajdonaként biztosítja. Ez a biztosítás azonban nem terjed ki a Bérlő által a bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra, valamint a Bérlő tevékenységéből esetleg bekövetkező károkra, ezért a Bérlő köteles vagyon és felelősség biztosítási szerződést kötni a káresemény elhárítása érdekében a bérleménybe bevitt vagyontárgyakra és a bérleményben folytatott tevékenységére.
7. A Bérbeadó köteles gondoskodni, az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszűntetéséről.
8. A Bérlő jelen szerződés aláírásával akként nyilatkozik, hogy *a nemzeti vagyonról* szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvt.) 3. § (1) bekezdésének 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül és a Nvt. 11. § (11) bekezdése alapján vállalja, hogy
9. a jelen bérleti szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
10. az üzlethelyiséget a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
11. a bérleti jogviszonyban - a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

A jelen bérleti szerződést a Bérbeadó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérlő – vagy a Bérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló a bérleti jogviszonyban résztvevő harmadik fél – a jelen bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

1. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, továbbá a lakások és helységek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, valamint az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) önkormányzati rendeletben foglaltak az irányadóak.
2. A Felek kölcsönösen rögzítik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) hatálya kiterjed jelen szerződésre.
3. Szerződő felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseik rendezése esetére a hatáskörtől függően a Ceglédi Járásbíróság, ill. a Budapest Környéki Törvényszék illetékességét kötik ki.
4. Szerződő Felek rögzítik, hogy az épület energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet alapján az Ingatlan1-ről készített HET-………… azonosítóval rendelkező energetikai minőségtanúsítványt Bérbeadó jelen okirat aláírásával egyidejűleg egy másolati példányt átadta Bérlő részére. Bérlő az energetikai tanúsítvány másolatának átvételét jelen okirat aláírásával elismeri.

Jelen szerződést a Felek elolvasás és tartalmának megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 5 példányban írták alá, melyből 4 példány a Bérbeadót, 1 példány a Bérlőt illet.

*Kelt: Abony, 2024. ……… …..*

…………………………………. ………………………………….

Abony Város Önkormányzata **…..………………….**

Képv.: Pető Zsolt polgármester Képv.: …………………

**Bérbeadó Bérlő**

**Jogi ellenjegyzés:**