



Rábapatona Község Önkormányzata

Szerződés lajstromszáma:

BÉRLETI SZERZŐDÉS NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYISÉGRE

amely létrejött egyrészről **Rábapatona Község** Önkormányzata (székhelye: 9142 Rábapatona, Kossuth L. u. 17., adószáma: 15727842-2-08) Képviselő-testületének megbízásából és képviselőjében eljáró Molnár-Nagy Béla polgármester, mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről **Leményi Ibolya e.v.** (adatai: székhelye: 9142 Rábapatona, Szabadság u. 27. adószáma: 63446029-1-28) mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) között az alábbi feltételek mellett:

I. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi **Rábapatona Község** Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (...) sz. határozatában foglaltakra figyelemmel az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló, 9142 Rábapatona, Hunyadi u. 16. sz. alatti „kivett közterület” művelési ágú ingatlanon álló 78 m² alapterületű, „üzlethelyiség” célját szolgáló részét **virágüzlet** üzemeltetés céljára. A Bérbeadó kijelenti és aláírásával elismeri, hogy rendelkezik vagyonszerezéssel az általa kiadni kívánt ingatlana vonatkozásában. 1
2. A Bérlő aláírásával elismeri és kijelenti, hogy a hatályos jogszabályok alapján jogosult virágüzlet üzemeltetésére, tekintettel arra, hogy a bérlő a bérbe venni kívánt helyiségre vonatkozóan rendelkezik a bérleményben általa végezni kívánt tevékenységre vonatkozó engedéllyel, vagy a bérleti szerződés megkötését számított 60 napon belül megszerzi azt. Az engedély alapján a bérlő jogosult a hatósági engedélyben engedélyezett kereskedelmi és szolgáltatási tevékenység végzésére. Amennyiben a Bérlő megváltoztatja a megállapodás jelen pontjában rögzített tevékenységi kört a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül, Bérbeadó jogosult a Bérlő súlyos szerződésszegésére tekintettel a jelen szerződés rendkívüli felmondására. A Bérbeadó a bérleményt albérletbe nem adhatja.

Rábapatonai Polgármesteri Hivatal

9142 Rábapatona, Kossuth utca 18.
telefon: 06-96/583-000, telefax: 06-96/583-001
web: www.rabapatona.hu, e-mail: polgarmester@rabapatona.hu



Rábapatona Község Önkormányzata

3. A szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pontban leírt bérlemény a Postaépülettől önálló, elkülönült része, önálló közüzemi szolgáltatási pontokkal és önálló fogyasztásmérési lehetőségekkel.
4. Jelen bérleti szerződés **2019. március 1. kezdő nappal 2024. március 31. napjáig** terjedő 5 éves, meghatározott időre szól. A bérleti jogviszony a határozott idő lejártával megszűnik. Bérbeadó és Bérlő a helyiség bérleti díját **2023. december 31-ig havi nettó 65.000 Ft.-**, azaz bruttó 65.000 Ft azaz Hatvanötezer forintban határozzák meg, mely összeget a Bérlő havonta – minden hónap 15. napjáig – Bérbeadó számlája ellenében előre köteles Bérbeadó részére megfizetni a Bérbeadó által az Otp Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett 11737007-15366753 számú számlaszámra történő utalással.
5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleti díjat 2020. január 1-jétől kezdődően minden évben jogosult - egyoldalú jognyilatkozata révén – minden év március 31-ig a Központi Statisztikai Hivatal által közölt, az előző évre vonatkozó infláció %-nak megfelelő összeggel megemelni a tárgyév január 1. napjától kezdődő hatállyal.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlőnek felróható fizetési késedelem esetén bérlő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. (a továbbiakban. Ptk.) 6:155. § (1) bek. szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő bérleti díj díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bérbeadó jogosult Bérlő súlyos szerződésszegése miatt jelen szerződés rendkívüli felmondására.
7. Felek a helyiséget 2019. március 1. napjával tekintik használatba adotttnak, így ezen időponttól terheli Bérlőt a 4. pontban meghatározott fizetési kötelezettség.
8. A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi díjakat, valamint a személyszállítási díjat, így bérlő azokat közvetlenül a szolgáltatóknak köteles megfizetni, ezek alapján a Bérlő viseli az 1. pontban rögzített ingatlan villany,- víz,- szemétdíj,- fűtési,- és telekommunikációs költségeit. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződésből eredő közüzemi díjak bármelyikével összefüggő díjfizetési kötelezettségeinek határidőre nem tesz eleget, abban az esetben Bérbeadó jogosult Bérlő súlyos szerződésszegése miatt jelen szerződés rendkívüli felmondására.
9. Bérlő aláírásával elismeri és kötelezettséget vállal arra, hogy köteles gondoskodni a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztántartásáról, a téli időszakban szükséges hó- és síkosság-mentesítéséről.



Rábapatona Község Önkormányzata

II. KARBANTARTÁS, ÜZEMELTETÉSI, ÁTALAKÍTÁSI MUNKÁLATOK

10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükséges felújításáról a Bérelő köteles gondoskodni az alábbi fejezetben foglaltak szerint:
11. A Bérelő által végzendő karbantartás, felújítás körébe tartozik különösen, de nem kizárólag:
 - a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak karbantartása, festése, mázolása,
 - a helyiség burkolatainak pótlása, illetve cseréje,
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérelő kizárólagosan használ, illetve tart üzemben.
 - biztonsági őrzés, tűzvédelem,
 - a világítótestek szükséges cseréjének költségei;
 - berendezések üzemeltetési és karbantartási költségei;
 - épületgépészeti és villamos berendezések karbantartásának, illetve javításának költségei;
 - csótány- és rágcsálóirtás stb.
12. A bérlemény üzemeltetésével összefüggésben a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérelő kötelezettsége.
13. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett céltól eltérő használatához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. A helyiségnek az engedélyezett céltól – engedély nélkül történő – eltérő hasznosítása vagy más személy engedély nélküli befogadása súlyos szerződésszegésnek minősül.
14. Bérbeadó köteles a bérlemény vonatkozásában saját költségére azon karbantartási és javítási munkálatokat elvégezni, amelyek a Bérbeadó vagy az érdekkörében eljáró személyek munkálataihoz kapcsolódnak. Bérbeadó ezen munkálatokat úgy köteles elvégezni, hogy azok ne akadályozzák vagy korlátozzák a Bérelőt a bérlemény zavartalan használatában. A bérlemény fűtési rendszerének felújítása a Bérbeadó kötelezettsége, a hatályos jogszabályi keretek között. A felújítási kötelezettség csak a napi működést biztosítása érdekében áll fent, energetikai megtakarítást eredményező felújításra a Bérbeadó nem kötelezhető.



Rábapatona Község Önkormányzata

15. Bérelő kötelessége a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlemény mennyezetének, világítótestjeinek, nyílászáróinak, valamint a bérleményben általa elhelyezett felszerelési és berendezési tárgyak saját költségén történő karbantartása, felújítása, javítása. Bérelő köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni a bérleményben általa észlelt hibáról, karbantartási, javítási vagy felújítási munka szükségességéről. Jelen pontban rögzített értesítés elmulasztásából eredő valamennyi kárért a Bérelő felel.
16. Jelen szerződés megkötési folyamatában a jelen megállapodást kötő felek megállapodtak abban, hogy a II. fejezet 15. pontjában részletezett, a bérlemény elválaszthatatlan és utólag oszthatatlan részét képező szerkezeti elemek Bérelő általi felújítása esetén a Bérelő jogosult a költségek megosztására a Bérbeadó terhére oly módon, hogy a Bérbeadó viseli a jelen pontban részletezett szerkezeti elemek – jelesül: *nyílászárók, szigetelés, - felújítási költségei* egy részét, abban az esetben, ha a Bérelő a felújítási munkálatok elvégzését, annak teljes körű részleteit **előzetesen egyeztette a Bérbeadóval**. A Bérelő számára az általa elvégzett felújítási munkálatok - jelen pontban részletezett – Bérbeadó által vállalt költségmegosztására – kizárólag előzetes egyeztetés lefolytatása esetében, és szabályos, pénzügyi-számviteli normák alapján kiállított, átlátható szervezet által kibocsátott számla ellenében kerülhet sor. Amennyiben a Bérelő a jelen pontban foglalt előzetes egyeztetést nem teszi meg, utólag semmilyen felújítási hozzájárulásra nem tarthat igényt Bérbeadó részéről.
17. Az azonnali beavatkozást igénylő munkálatok elvégzése érdekében a Bérbeadó – Bérelő egyidejű értesítésével – jogosult a bérleménybe belépni és a szükséges munkálatokat elvégezni.
18. Bérelő kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a bérlemény átalakítására vagy más hasonló munkálatok elvégzésére.
19. Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát Bérbeadónak előzetesen, írásban be kell jelentenie, továbbá ahhoz Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kell kérnie.

III. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÜNTETÉSE, A BÉRLEMÉNY KIÜRÍTÉSE

20. Bérbeadó jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással felmondani Bérelő súlyos szerződésszegése esetén (a továbbiakban: **rendkívüli felmondás**). Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül különösen:

Rábapatonai Polgármesteri Hivatal

9142 Rábapatona, Kossuth utca 18.

telefon: 06-96/583-000, telefax: 06-96/583-001

web: www.rabapatona.hu, e-mail: polgarmester@rabapatona.hu



Rábapatona Község Önkormányzata

- 1.) Ha a Bérelő a jelen szerződés alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és az esedékességet követő 30 napon belül sem fizeti meg az adott tartozást.
 - 2.) Ha a Bérelő a jelen szerződés alapján öt terhelő bármely lényeges kötelezettségének határidőben nem tesz eleget és a kötelezettségét az esedékességet követő 30 napon belül sem teljesíti.
 - 3.) Bérelő az ingatlant annak állapotára tekintet nélkül életveszélyes módon használja, állagában a további fenntartást vagy üzemeltetést ellehetetlenítő mértékű kárt okoz vagy az ingatlant bűncselekmény elkövetésének helyszínéül használja.
 - 4.) Bérbeadó a Bérelő súlyos szerződésszegése esetén köteles a Bérelőt írásban felszólítani, hogy a felszólítás kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül a szerződésszegését orvosolja, ezzel egyidejűleg tájékoztatva arról, hogy amennyiben a felszólításnak Bérelő nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani.
- 21.** Amennyiben a Bérelő a szerződésszegését elmulasztja orvosolni a 20. 4) pontban meghatározott felszólításnak megfelelően, akkor a Bérbeadó jogosult a jelen szerződést akként felmondani, hogy megküldi egyoldalú írásbeli felmondó nyilatkozatát a Bérelő részére a 30 napos póthatáridő lejártát követő 10 naptári napon belül. A Bérbeadó jelen pont szerinti felmondása a felmondási határidő utolsó napjával érintett hónap utolsó napján válik hatályossá.
- 22.** Bérelő köteles a bérleményt a jelen szerződés bármely okból történő megszűnését követő 15 napon belül kiüríteni és kitakarítva a Bérbeadó birtokába visszaadni.
- 23.** Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérelő a bérlemény kiürítésének a Bérbeadó külön felhívására sem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a Bérelő költségére a bérleményt kiüríteni és a Bérelő ingóságait felelős őrzésbe venni.
- 24.** Felek a jelen szerződést a hatályos jogszabályok alapján jogosultak felmondani. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérelő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, üres állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
- 25.** A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a szerződés megszűnését követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Amennyiben bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult azt bérelő költségére és veszélyére elvégezni.



Rábapatona Község Önkormányzata

26. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén az olyan, az épület állagának sérelmével elbontható értékemelő beruházást, amely nem tartozik a szerződés 25. pontjában szabályozott körbe, Bérló Bérbeadónak vagy a következő bérlőnek felajánlhatja. Amennyiben a Bérbeadó a felajánlást elfogadja, úgy Bérló a létesítéskori költségnek az amortizációval csökkentett összegére tarthat igényt.

IV. VEGYES RENDELKEZÉSEK

27. Bérló kijelenti és szavatolja, hogy jelen szerződés megkötésére és az abban foglaltak teljesítésére jogosult, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében átlátható szervezet.¹ Felek rögzítik, hogy jelen szerződést az Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérló a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
28. Felek kijelentik, hogy magyar jogi személyek, szerződéskötési képességük nincs korlátozva, illetve kizárva.

¹ A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján **átlátható szervezet:**

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
- ba) tulajdonosi szerkezete, [a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény](#) szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- bb) az Európai Unió tagállamában, az [Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban](#) részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
- bc) nem minősül [a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény](#) szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
- bd) 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 a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
- ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
- cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
- cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az [Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban](#) részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.



Rábapatona Község Önkormányzata

29. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók.
30. A szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek – hatáskörtől függően – kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes Győri Járásbíróság kizárólagos illetékességét.
31. Jelen szerződés aláírásakor a felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy vagyonelemtárt vesznek fel a tulajdonviszonyok pontos feltüntetésével.
32. Felek jelen szerződést elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták. Jelen megállapodás 7,- azaz Hét oldalon íródott és 32. pontból áll.

.....
.....

Kelt:

.....
bérbeadó

.....
bérlő

7

Tanúk:

1.

2.

.....

.....

Rábapatonai Polgármesteri Hivatal

9142 Rábapatona, Kossuth utca 18.

telefon: 06-96/583-000, telefax: 06-96/583-001

web: www.rabapatona.hu, e-mail: polgarmester@rabapatona.hu