

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (székhely: 2000 Szentendre Városház tér 3.; adószám: 15731292-2-13; PIR törzsszám: 731290; statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszám: 11784009-15731292-00000000; képviseli: Fülöp Zsolt polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) másrészről:

név ...; székhelye: ...; adószáma: ...; cégjegyzékszám: ...; statisztikai számjel: ...; bankszámlaszám: ...; képviseli: ...), mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő)

(a továbbiakban együtt: Felek) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. a) Pályázat: Bérbeadó Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 24/2018. (X. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet), Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Vagyonrendelet), valamint Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 109/2023. (V.24.) Kt.sz. határozata alapján nyilvános pályázati felhívást tett közzé, a Szentendre 2354 hrsz. alatt felvett, természetben Dumtsa Jenő utca 9. szám alatt található ingatlan részterülete határozott idejű, maximum 15 évre szóló bérbevételére, mely időtartam felek megállapodása esetén a pályázat kiírásakor hatályos jogszabályok szerint 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható, amennyiben Bérlő valamennyi kötelezettségét szerződés-szerűen, késedelem nélkül teljesítette. A pályázat nyertese Bérlő lett, így Bérbeadó Bérlővel köti meg a jelen bérleti szerződést.

b) Bérlő pályázaton nyertes végső ajánlatának számszerűsített elemei:

Bérleti díj ajánlat ... Ft + ÁFA havi bérleti díj.

Bérbeszámítás útján érvényesíteni szándékozott felújítási költség: ... Ft + ÁFA

Beruházás értéke: ..., -Ft

c) Bérlő a bérleményt az alábbi tevékenységek céljára kívánja hasznosítani:

...

d) Bérlő által megvalósítandó beruházás műszaki tartalma és a megvalósítási határidő:

...

megvalósítási határidő: ...

Az alábbi minimális építés-kivitelezési munkák kivitelezésének véghatárideje a szerződéskötéstől számítva legfeljebb öt év:

- földszintes épületrész teljeskörű felújítása, vagy bontása, újjáépítése;
- kétszintes épületrész tető javítása
- utcai homlokzat felújítása
- udvari homlokzat és lépcsőfeljárt felújítása

2. Szerződés tárgya: a szentendrei 2354 hrsz. alatt felvett ingatlanon álló Dumtsa Jenő utca 9.szám alatti ingatlan részterülete, az ingatlan belső udvaráról nyíló földszintes épületrészek és a kétszintes épületszárny pinceszintje és emeleti helyiségei valamint az udvar (a továbbiakban: bérlemény) bérbevétele, mely Szentendre Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában van.
3. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt megtekintett állapotban, jelenlegi közműellátottságával az 1.c) pont szerinti célra.

4. Bérló saját költségen közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot köteles tenni, miszerint a jelen bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérleményt kiürített, tiszta, használatra alkalmas, az általa a megszűnés napjáig elvégzett felújítási munkálatoknak megfelelően felújított állapotban átadja, és vállalja, hogy a bérleti díjat, az óvadékot, az óvadék esetleges felhasználása esetén a kiegészítő biztosítékot, valamint a Bérlőt terhelő költségeket és terheket a bérleti szerződés szerint megfizeti Bérbeadó részére. Bérló birtokba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat egy eredeti példányának átadása Bérbeadónak. Bérló a közjegyzői okiratban köteles vállalni, hogy a fenti nyilatkozatot kifejezetten a Bérlemény birtokbaadására, kiürítésére és az őt terhelő költségek és terhek fizetésére vonatkozó kötelezettsége elismeréseként teszi meg. Bérló a közjegyzői okiratban foglalt nyilatkozat aláírásával tudomásul veszi, és egyben tűri, hogy amennyiben önként a birtokbaadási, a kiürítési és fizetési kötelezettségének nem tesz határidőben eleget, úgy Bérbeadó a Bérló kötelezettsége alapján vele szemben a Bérlemény birtokbaadására, kiürítésére, az esetleges tartozás behajtására végrehajtási eljárást kezdeményezzen. Amennyiben Bérló a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot Bérbeadónak nem mutatja be, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni. Bérló birtokba lépésének feltétele a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat Bérbeadó részére történő átadása. Felek megállapodnak, hogy Bérló a közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadását követő 3 munkanapon belül a Bérleményt, mint munkaterületet átadás-átvételi jegyzőkönyvvel dokumentáltan átveszi, mely jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény Beruházás előtti állapotát és a mérőóráinak gyári számát és állását. Bérló ettől az időponttól fogva viseli a magatartásával, a munkák elvégzésével összefüggésben esetlegesen keletkezett valamennyi kárt, valamint az általa igénybe vett közműszolgáltatások díjait. Bérló az általa igénybe vett személyek magatartásáért, mint sajátjáért felel. Amennyiben Bérló az e pontban megjelölt határidőn belül a Bérleményt nem veszi birtokba, úgy Bérbeadó jogosult a Bérlőhöz intézett egyoldalú nyilatkozatával jelen szerződéstől elállni.
5. Bérlőt a Bérlemény átadás-átvételi jegyzőkönyvvel dokumentált birtokbaadásának napjától kezdődően illetik meg a Bérlemény használatával kapcsolatos jogok és terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos terhek.
6. Felek a Beruházás megvalósítása után, a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadásakor az átadás-átvételi jegyzőkönyvben közösen rögzítik a Bérlemény átadás-átvételnél állapottát, valamint a Bérlemény mérőóráinak gyári számát és aktuális állását.
7. A Beruházás elvégzéséhez szükséges tervdokumentációk elkészíttetésére, a szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzésére saját költségén Bérló köteles. Felek megállapodnak, hogy a tervek felhasználási joga Bérlőt és Bérbeadót egyaránt megilleti, Bérbeadó szabadon felhasználhatja a terveket, illetve a felhasználás jogát harmadik személy részére átengedheti, mely vagyoni jogok Bérbeadóra történő átruházásának ellenértékét a Felek a Bérló által fizetendő bérleti díj megállapításánál figyelembe vették; a vagyoni jogok átruházása ellenérték fejében történik meg. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a szerzői jog jogosultjától az előbbiekben foglaltakra vonatkozóan a hozzájárulást beszerzi. Bérló köteles a tervdokumentáció szerint vagy azzal műszakilag egyenértékűen végeztetni a munkálatokat. Bérló köteles az általa végzett beruházás részletes tartalmát Bérbeadóval leegyeztetni, vele azt jóváhagyatni, a teljes tervdokumentációt részére átadni papír- és digitális (pdf, ezen kívül esetleg dxf vagy dwg) formátumban.
8. Bérló tudomásul veszi, hogy mivel az ingatlan műemlék, ezért bármilyen, a bérleménnyel kapcsolatos munkálatok előtt a jogszabályokban előírt településképi és/vagy örökségvédelmi és/vagy építésügyi (bejelentési vagy engedélyezési) eljárásokat, egyeztetéseket le kell folytatni. Bérló köteles a szükséges tervdokumentációkat elkészíttetni, és a szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat megkérni és az ezzel járó költségeket viselni.

Hivatkozási szám: ...

9. A mennyiségi felmérést - tekintettel az egyedi igényekre – Bérló köteles saját költségére és felelősségére elvégezni.
10. A Bérló köteles az általa elvégzett beruházás részletes műszaki tartalmát Bérbeadóval leegyeztetni és jóváhagyatni. A Bérló beruházása a beépítéssel Bérbeadó tulajdonába kerül, vagyis a beépítéssel Bérló nem szerez tulajdonjogot a bérleményben, a Bérbeadó azonban a beépítéssel tulajdonjogot szerez a Beruházás felett.
11. A beruházási költségből Bérló az ajánlatában meghatározott felújítási költséget érvényesíthet bérbeszámítás útján.
12. A bérlemény felújítása kapcsán a Bérló által benyújtott 3 db árajánlat alapján a Bérbeadó jogosult az építés kivitelezőjének kiválasztására. A bérbeszámításra a Bérló által benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor. Bérbeszámítás visszamenőlegesen már nem érvényesíthető.
13. Bérló elkészíti a Beruházás részletes leírását, ütemezését, annak várható költségvetését (a továbbiakban: Műszaki Leírás és Tételtes Költségvetés). Bérló a Műszaki Leírást és a Tételtes Költségvetést jóváhagyásra benyújtja Bérbeadó részére. A Beruházás megvalósítása csak Bérbeadó írásbeli jóváhagyása után kezdhető meg és kizárólag a Műszaki Leírásban és Tételtes Költségvetésben foglaltak szerint végezhető. Ennek megvalósulását a Bérbeadó bármikor jogosult ellenőrizni.
14. Bérbeadó a Műszaki Leírást és a Tételtes Költségvetés írásbeli jóváhagyásával a Beruházás körében elvégzendő munkákra a tulajdonosi hozzájárulást megadja. A tulajdonosi hozzájárulás egyéb kötelezően előírt engedélyek, és hatósági, településképi hozzájárulások megszerzése alól Bérlőt nem mentesíti. Bérló a tulajdonosi hozzájárulás nélkül a Beruházás megvalósítását nem kezdi meg. Bérló azon munkálatok vonatkozásában, amelyeket tulajdonosi hozzájárulás nélkül végzett, Bérbeadó írásbeli felszólítására köteles saját költségére és saját felelősségére az eredeti állapotot helyreállítani.
15. A Beruházás kivitelezése, valamint a Beruházással kapcsolatos hatósági engedélyek beszerzése, egyeztetési és véleményezési eljárások lefolytatása Bérló kötelessége. A Beruházás engedélyeztetésével kapcsolatos költségeket Bérló viseli.
16. A Beruházás kivitelezése előtt a Bérlemény aktuális állapotáról Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel. A Bérbeadó a Beruházás kivitelezését követően az általa jóváhagyott Műszaki Leírás és Tételtes Költségvetés szerint az építési dokumentumok tartalmát a helyszínen ellenőrzi, amely ellenőrzésről Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.
17. Bérló az ellenőrzéssel egyidejűleg az alábbi dokumentumokat köteles Bérbeadónak bemutatni és azok másolatát átadni:
  - a. kivitelezői nyilatkozat,
  - b. bérló nyilatkozat,
  - c. vállalkozói jótállás-vállalás,
  - d. minőségi tanúsítványok, garanciajegyek,
  - e. jegyzőkönyvek (nyomáspróba, érintésvédelem stb.),
  - f. megvalósulási tervdokumentáció papír- és digitális (pdf, ezen kívül esetleg dxf vagy dwg) formátumban.
18. Bérbeadó által kiválasztott kivitelező a számlát Bérló nevére állítja ki, melyet Bérló közvetített szolgáltatásként számláz tovább Bérbeadónak. Bérló az általa kiállított számla mellé köteles csatolni Bérbeadó Önkormányzati Hivatala Vagyongazdálkodási Irodája által hitelesített kivitelezői számla

másolatát. Erre tekintettel Felek rögzítik, hogy bérbeszámításra a Bérelő által benyújtott, és a Bérbeadó által a Tétéles Költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor, miután a Beruházás elkészülte után a 13. pontban írt dokumentumokban rögzített műszaki tartalom kivitelezésének – megfelelő mennyiségben és minőségben történő – megvalósulását Bérbeadó a helyszínen tétélesen ellenőrizte, átvette, és az átvételről jegyzőkönyvet vett fel. A Bérelő által végzett, végeztetett kivitelezési munkák csak akkor fogadhatóak el, vehetők át és számíthatók be, ha megfelelnek a vonatkozó szabványoknak, műszaki előírásoknak, a kivitelezéssel érintett hatósági követelményeknek, a szakmai szabályoknak, a jogszabályokban előírt hatósági engedélyeknek és bejelentéseknek (építési engedély, használatbavételi engedély, örökségvédelmi engedély vagy bejelentés, településképi bejelentés, főépítési szakmai konzultáció) és a Bérbeadóval előzetesen és a kivitelezési munkák közben egyeztetett feltételeknek.

19. Bérelő a Beruházás kivitelezését végzők magatartásáért úgy felel, mint a sajátjáért. Bérelő szavatol a beépített anyagok minőségéért és az elvégzett munkákért. Szakszerűtlen kivitelezés esetén Bérelő köteles viselni a szakszerűtlen munkával kapcsolatban felmerülő összes költséget, a szükséges visszabontások és helyreállítások, átalakítások költségét. Bérelő kizárólag szabványos és hazai építőipari alkalmassági minősítéssel rendelkező anyagokat építhet, építtethet be.
20. A Beruházás kivitelezése közben Bérbeadó jogosult a Bérelővel előre egyeztetett időpontban, különösen az eltakarással járó munkálatok elvégzése előtt rendszeres ellenőrzést tartani, mely ellenőrzés során azt is jogosult vizsgálni, hogy a Beruházás a Műszaki Leírásban és Tétéles Költségvetésben foglaltaknak megfelelően valósul-e meg. Bérelő köteles az eltakarás előtt Bérbeadót írásban értesíteni. Bérelő és a Bérelő által felkért vállalkozó az ellenőrzés során Bérbeadóval köteles együttműködni, az ellenőrzést tűrni. Az eltakarás előtt minden munkát ellenőrizni kell. Csak helyszíni jegyzőkönyvben átvett és fotókkal dokumentált kivitelezési munka takarható (burkolható, vakolható, betonozható, borítható, stb.) el.
21. Amennyiben Bérelő Bérbeadót a Beruházással kapcsolatos valamely tényről vagy körülményről szándékosan vagy célzatosan megtéveszti, úgy Bérbeadó nem köteles az alábbiakban foglalt bérbeszámítás alapját képező Beruházás költségeinek megtérítésére és Bérelő a Bérbeadó írásbeli felszólítására köteles saját költségén az eredeti állapotot helyreállítani. Ebben az esetben Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti.
22. Bérbeszámításra a Bérelő által benyújtott és a Bérbeadó által jóváhagyott Tétéles Költségvetés szerint igazolt számla alapján kerülhet sor. Bérbeszámítás visszamenőlegesen már nem érvényesíthető.
23. Bérbeadó a Bérelő által elvégzett Beruházás anyagköltségét és munkadíját (a továbbiakban együtt: költség) legfeljebb az 1.b) pont szerinti összegben hagyja jóvá, ismeri el azok a Beruházás során elvégzendő munkanemek tekintetében, amelyek elvégzése, elvégeztetése a hatályos jogszabályok alapján Bérbeadó kötelessége lenne.
24. Bérelő kijelenti, hogy jelen szerződésben foglaltakon túlmenően a Beruházással kapcsolatosan Bérbeadó felé további követelése nem áll fenn. Bérelő kijelenti, hogy jelen szerződéssel kapcsolatosan esetlegesen felmerülő feltűnő értékaránytalanság esetén jelen szerződésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:98.§ (1) bekezdésben írt megtámadási jogáról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond, tekintettel arra, hogy az esetlegesen felmerülő értékaránytalanság esetén annak kockázatát vállalja.
25. Bérleti díj-mentesség: Az építés, felújítás volumenétől és jellegétől függően az építési munkálatok elvégzésére tekintettel Bérelő összességében legfeljebb 4 hónap bérleti díjmentességben részesülhet, Bérbeadó döntése szerint. Amennyiben Bérelő (építésügyi és/vagy örökségvédelmi és/vagy településképi) hatósági engedélyezéshez vagy bejelentéshez kötött munkálatokat végez, úgy a Bérelő általi tervezetési és engedélyeztetési munkálatok elvégzésére tekintettel Bérelő legfeljebb további 2

Hivatkozási szám: ...

hónap bérleti díjmentességben részesülhet, Bérbeadó döntése szerint. Amennyiben Bérő bizonyítja, hogy a tervezetés, engedélyeztetés, vagy kivitelezés az ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény miatt jelentősen elhúzódott és nem volt Bérőtől elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy elhárítsa, úgy Bérő a Bérbeadó döntése szerint egy alkalommal legfeljebb további 2 hónap bérleti díjmentességben részesülhet. Felek megállapítják, hogy a jelen pontban foglaltakra tekintettel került meghatározásra a bérleti díj összege a 36. pontban foglaltak szerint, figyelemmel arra is, hogy ezen időszakban a bérlemény Bérő által az 1.c) pont szerinti célra rendeltetésszerűen nem használható.

26. Bérő a bérlemény felújítása és működtetése során figyelembe veszi Szentendre turisztikai és kulturális hagyományait, a Város Turisztikai és Vagyongazdálkodási koncepcióit, a Településképi Arculati Kézikönyvet és a településképi védelméről szóló 1/2018. (I. 22) önkormányzati rendeletet, hozzájárulva ezzel a Szentendre brand erősítéséhez. Ennek bemutatása a ... melléklet szerinti bérő Hasznosítási koncepcióban található.
27. A Bérő által a pályázatában vállalt Hasznosítási koncepció megvalósulása a szerződéskötést követő 5. év elteltét követően Bérbeadó által haladéktalanul ellenőrzésre kerül, melyhez Bérő a megfelelő adatokat, iratokat Bérbeadó rendelkezésére bocsátja, továbbá Bérő a bérlemény Bérbeadó általi megtekintését - Bérő tevékenységének szükségtelen háborítása nélkül - biztosítja és amennyiben a Hasznosítási koncepció Bérbeadó által bizonyítottan nem valósul meg, úgy Bérő 3 havi bérleti díjnak megfelelő kötbér megfizetésére köteles Bérbeadó felé az erre vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 30 napon belül.
28. Bérő saját felelősségére és költségére beszerez minden olyan kiegészítő információt a bérleményről, amely az ott végezni kívánt tevékenységéhez szükséges, különös tekintettel az építésügyi, településképi és örökségvédelmi előírásokra.
29. Bérő által bérbeszámítás útján érvényesíteni szándékozott felújítási költség: az 1.b) pontban foglaltak szerint.
30. A 29. pont szerinti felújítási költségét Bérő
  - a szerződés első 5 évében a havonta fizetendő bérleti díjba a havi bérleti díj 100%-ig
  - a szerződés 6-15. évében a havi bérleti díj 50%-igszámíthatja be Bérbeadóval szemben - bérbeszámítás útján - azzal, hogy a bérbeszámítás útján fentiek szerint nem érvényesíthető beruházási költségét Bérő semmilyen jogcímen nem érvényesítheti Bérbeadóval szemben.  
Bérő bérbeszámítással akkor élhet, amennyiben a Bérő Bérbeadói kötelezettségeknek tesz eleget, valamint ha a Bérbeadó és a Bérő erről előzetesen, a munkálatok elvégzése előtt írásban megállapodik.
31. Bérő által végzendő bármilyen - vagyis nemcsak a bérbeszámítással érintett - építési, átalakítási munkához a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.
32. Az előzetes írásbeli hozzájárulás nélkül elvégzett munkák esetén Bérő köteles Bérbeadó írásbeli felszólítására saját költségén haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani. Bérő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nem helyettesíti az esetlegesen szükséges hatósági engedélyeket, hozzájárulásokat.
33. Bérő a Bérleményben kizárólag a Hasznosítási koncepcióban és annak kiegészítésében meghatározott tevékenységet folytathatja. A jelen szerződésben megjelölt tevékenység

Hivatkozási szám: ...

megváltoztatásához Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Az előzetes írásbeli hozzájárulás nem helyettesíti a Bérleményben folytatott tevékenységhez, a helyiségek átalakításához, homlokzati cégtábla felszereléséhez stb. szükséges hatósági engedélyek és hozzájárulások beszerzését.

34. Bérelő tudomásul veszi, hogy az általa végzett bármilyen, a jelen szerződésben a Beruházásra vonatkozó rendelkezések körében nem szabályozott átalakítási munkálatok miatt beszámítási, vagy a szerződés megszűntekor elszámolási igénye csak akkor keletkezik, ha erre vonatkozóan Bérbeadóval előzetesen írásban külön megállapodást köt.
35. A szerződés időtartama a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdés alapján a szerződéskötéstől számított 15 év, mely időtartam a pályázat kiírásakor hatályos jogszabályok szerint 1 alkalommal legfeljebb 5 évre meghosszabbítható felek megállapodása esetén, amennyiben Bérelő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.
36. A bérleti díj: Bérelő a Bérleményért havi bérleti díjat fizet, mely a szerződés megkötését követő egy évig az 1.b) pont szerinti havi bérleti díj - a 25. pont szerinti mentességet is figyelembe véve - azzal, hogy Bérelő a pályázat során 1.000.000 Ft + ÁFA pályázati biztosítékot fizetett meg, mely a 48. pont szerinti óvadékba beszámításra kerül. A Bérelő ütemezett beruházása esetén is a teljes bérleti díj irányadó a szerződéskötéstől, természetesen a bérleti díj mentességre, a bérleti díj beszámításra és a bérleti díj indexálásra vonatkozó szabályok figyelembe vételével.
37. Bérelő a bérleti díjat a tárgyhóban előre köteles megfizetni a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292-00000000 számú bankszámlájára minden hónap 20. napjáig, vagy a számlán megjelölt időpontig. Amennyiben a számlán megjelölt időpont előrébb esik, mint a hónap 20. napja, akkor a számlán megjelölt időpontot kell irányadónak tekinteni.
38. Bérbeadó a bérbeadási tevékenységét adókötelessé tette, ezért a bérleti díjról ÁFÁ-s számlát állít ki Bérelőnek.
39. A bérleti díj a szerződéskötést követően évente a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott az előző évre vonatkozó átlagos inflációs ráta (fogyasztói árindex „Összesen” oszlop legfrissebb adata, „Az előző év azonos időszaka=100,0%” táblázatban, melynek internetcíme a szerződéskötéskor: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/ara/hu/ara0040.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/ara/hu/ara0040.html)) mértékével emelkedik.
40. A bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat (áramfogyasztás díja, vízdíj, gázdíj, szemétszállítás díja stb.), melyeket Bérelő a bérleti díjon felül köteles megfizetni. Ezzel összefüggésben Felek rögzítik, hogy Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal a birtokba lépéstől számított 8 napon belül szerződést kötni, a közüzemi mérőórákat a saját nevére átíratni vagy saját neve alatt felszereltetni és az ezzel járó költségeket viselni. Bérelő köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződéseket Bérbeadónak haladéktalanul bemutatni. Bérelő köteles a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatók felé rendszeresen megfizetni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a névátírással fogyasztóvá válik és köteles viselni az e ténnyel kapcsolatban felmerült kiadásokat.
41. Amennyiben Bérelő a 40. pontban rögzített határidőn belül a szolgáltatókkal a szerződéseket nem köti meg és Bérbeadónak nem mutatja be, úgy Bérbeadó késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér mértéke naponta a havi nettó bérleti díj 0,5%-a. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesíti Bérelőt az alól, hogy a fenti szerződéseket a szolgáltatókkal megkösse, és azokat Bérbeadónak bemutassa.
42. Bérelő köteles félévente, minden év január 31-ig és július 31-ig Bérbeadó felé írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé fizetendő közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Amennyiben Bérelő a fenti

Hivatkozási szám: ...

kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy tartozása áll fenn, úgy Bérbeadó jelen bérleti szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.

43. Bérelő jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Bérbeadót, mint a Bérlemény tulajdonosát, hogy Bérelő közüzemi szerződésével kapcsolatos díj fizetési egyenlegéről, beleértve az aktuális tartozást is, Bérbeadó írásbeli tájékoztatást kaphasson közvetlenül a közüzemi szolgáltatóktól.
44. Bérelő köteles a Bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák hitelesítéséről, karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a közüzemi szolgáltatók által előírt ellenőrzéséről saját költségén gondoskodni. Amennyiben Bérelő e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jelen szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti. Bérelő e kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan Bérbeadót ért károkért, Bérbeadót terhelő költségekért felelősséggel tartozik.
45. Amennyiben Bérelőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a közüzemi szolgáltató felmondja vagy megszünteti a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, valamint a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Bérelő köteles viselni.
46. Bérelő tudomásul veszi, hogy ha a fogyasztás helyéről elköltözik, vagy a szolgáltatás igénybevételével felhagy, köteles azt a szolgáltatónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása vagy késedelmes bejelentés esetén az új fogyasztó bejelentéséig az elköltözött fogyasztó felel a fogyasztás díjának megfizetéséért.
47. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérelő a bérleti díj, valamint a Bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztotta, Bérbeadó a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése alapján jelen szerződést felmondhatja. Bérelő fenti kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan a Bérbeadót ért károkért és a Bérbeadót terhelő, ezzel összefüggésben keletkezett költségekért felelősséggel tartozik.
48. Bérelő a pályázati biztosíték beszámításával kéthavi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén köteles Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292 számú számlájára megfizetni a szerződés aláírásával egyidejűleg, mely óvadék (továbbiakban: „*óvadék*”) Bérelőnek a jelen szerződésben foglaltak szerinti kötelezettségeit biztosító mellékkötelezettség és mely arra szolgál, hogy amennyiben Bérelő valamely szerződéses kötelezettségét határidőre nem, vagy nem megfelelően teljesíti, úgy Bérbeadó az óvadékból kielégítést kereshet. Bérelő a közlemény rovatban köteles feltüntetni, hogy „... (cím) óvadék letétbe helyezése”.
49. Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék a Ptk. óvadéokra vonatkozó rendelkezései alapján felhasználásra kerül, a Bérelő köteles a Bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj 2-szeresével. Ha Bérelő ennek nem tesz eleget, bérleti szerződését Bérbeadó felmondhatja. A Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár. A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja. Az óvadék és a kiegészítő biztosíték vonatkozásában a Lakásrendelet 7. § (3)-(5) bekezdése megfelelően irányadó.
50. Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár. A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja. Felek a szerződés megszűnését követő 30 napon belül elszámolnak az óvadékkal, illetve a kiegészítő biztosítékkal.
51. Bérelő köteles a közüzemi mérőórát (víz, gáz, villany) a saját nevére átíratni és a közüzemi díjakat a Szolgáltató felé rendszeresen fizetni (nullás igazolásokat fél évente a Bérbeadónak bemutatni),

Hivatkozási szám: ...

valamint a gázórát és villanyórát a közműszolgáltatóval felszereltetni és saját nevére íratni. A víz, csatorna, villamos energia, földgáz energia költségek Bérletet terhelik.

52. A bérlemény berendezésével, valamint a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a berendezéseknek a karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos feladatok és költségek a Bérletet terhelik.
53. Bérbeadó jogosult a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legfeljebb két alkalommal ellenőrizni. A Bérlet arra alkalmas időben a bérleménybe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Amennyiben Bérlet e kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jelen szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.
54. Bérbeadó Bérlet tevékenységéért felelősséget nem vállal.
55. Bérlet kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi, vagyonvédelmi, építésügyi, örökségvédelmi és településképi előírások maradéktalan betartására.
56. Figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény („Lakástv.”) 36. §-ban, a 25. § (1) és (3) bekezdésében foglaltakra, valamint a Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 24/2018. (X. 16.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban Lakásrendelet) rendelkezéseire, a Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó rendkívüli felmondását megalapozza különösen, de nem kizárólagosan:
- amennyiben az 1, 7, 8, 15. pontokban írt, a Beruházás lefolytatásához szükséges engedélyeket, hozzájárulásokat a Bérlet nem szerzi be;
  - amennyiben a Beruházás az 1.d) pontban meghatározott határidőben és az azt követő 1 hónap póthatáridőben sem valósul meg;
  - amennyiben a Beruházás a Műszaki Leírástól és/vagy a Tétel Költségvetésben foglaltaktól eltérő tartalommal valósul meg (19, 20. pontok megsértése), ide nem értve azt az esetet, ha a Tétel Költségvetéstől való eltérést valamely szükségszerű, az eredeti műszaki tartalommal megegyező minőségű műszaki módosítás kompenzálja;
  - amennyiben a Beruházás a 26. pontban meghatározott Hasznosítási Koncepciónak nem felel meg;

és a fenti bérleti szerződésszegést a Bérlet a Bérbeadó felszólítására a felszólítás kézhezvételét követő észszerűen tűzött, de legalább 15 napos határidőben sem orvosolja, azzal, hogy az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ban meghatározott esetekben az abban foglalt eljárásrend az irányadó.

57. Amennyiben a jelen szerződés olyan okból szűnik meg a 35. pont szerinti határozott időtartam lejártá előtt, amiért Bérlet felelős, úgy Bérbeadó nem köteles megtéríteni Bérletnek sem a Beruházása értékét, sem az azzal kapcsolatos bérbeadói gazdagodást, figyelemmel a jelen szerződés 11., 29. és 30. pontjában meghatározott bérbeszámításra vonatkozó rendelkezésekre. Felek kijelentik, hogy valamennyi körülményt együttesen mérlegelve, kölcsönösen állapodtak meg akként, hogy a Beruházás a beépítéssel Bérbeadó tulajdonába kerül, valamint arról, hogy a Beruházás értéke illetve a bérbeadói gazdagodás ellenértéke a szerződés megszűnése esetén nem kerül a Bérlet részére megtérítésre, ezen körülményekre figyelemmel voltak különösen a bérleti szerződés időtartamának és a bérleti díj összegének meghatározása során. Erre tekintettel a Felek kölcsönösen kijelentik, hogy a szerződés megszűnése esetére úgy tekintik, hogy a Bérbeadó tulajdonába kerülő Beruházással



Hivatkozási szám: ...

illetve a bérebadói gazdagodással elszámoltak, és a Bérló erre tekintettel semmilyen jogcímen, semminemű további követelést nem támaszt a Bérebadóval szemben.

58. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérleményt társaságban apportként nem szerepeltetheti.
59. Bérló a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor haladéktalanul, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban (kitakarítva, kifestve, nyílászárók és szerkezeteik működőképes állapotban, a birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben felsorolt berendezések, felszerelések működőképes állapotban stb.) köteles Bérebadónak visszaadni. Amennyiben Bérló az előbbieken felsorolt munkálatokat nem végzi el, Bérebadó jogosult azokat Bérló költségére és veszélyére elvégeztetni az óvadék összegéből.
60. Amennyiben Bérló a bérleményt a szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén nem adja át, az egyébként az általa korábban a bérleti szerződés megszűnése hónapjában megállapított bérleti díjjal megegyező mértékű használati díjat köteles fizetni, amely használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére, hatodik hónap elteltével hatszorosára, 1 év elteltével tízszeresére emelkedik.
61. A Bérló által a Bérleményben felszerelt, beszerelt eszközök elvitelének joga Bérlőt a Bérlemény állagának sérelme nélkül illeti meg. Bérló nem gyakorolhatja az elvitel jogát, ha Bérebadó az elviteli jog megváltása fejében megfelelő kártalanítást ajánl fel és az elviteli jog kizárása a Bérló lényeges jogi érdekét nem sérti.
62. Bérló a Bérlemény Bérebadónak történő birtokbaadásakor vagy a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 munkanapon belül köteles a birtokbaadásakor rögzített óraállások megjelölésével a felhasználó, fogyasztó személyében bekövetkezett változással kapcsolatos közüzemi szolgáltató felé történő írásbeli bejelentést kitölteni és aláírni.
63. Bérló a Bérlemény Bérebadónak történő birtokbaadásakor köteles Bérebadó felé igazolni, hogy közüzemi tartozása nem áll fenn. Amennyiben tartozása áll fenn, úgy köteles a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 munkanapon belül a tartozását rendezni és az erről szóló igazolást Bérebadónak bemutatni. Bérló e kötelezettségeinek elmulasztásával kapcsolatosan a Bérebadót ért károkért és a Bérebadót terhelő költségekért felelősséggel tartozik, melyekre a Bérebadó jogosult az óvadék összegéből kielégítést keresni. Amennyiben a Bérlőnek a fentiek szerint a birtokbaadásakor tartozása áll fenn, a Felek az óvadék összegével mindaddig nem számolnak el, amíg a Bérebadót ezzel összefüggésben ért károk vagy őt terhelő költségek megtérítésre nem kerülnek.
64. Amennyiben Bérló jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérebadó által Bérlőhöz intézett írásbeli felszólításban megjelölt ésszerű határidőn belül sem teljesíti, úgy Bérebadó jogosult a határidőt követően rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal jelen szerződést megszüntetni.
65. Bérebadó kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen szerződést, amennyiben Bérló a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek.
66. Felek egymáshoz intézett jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataik (pl. felszólítás, felmondás, stb.), melyeket a címzett nevének pontos megjelölése mellett jelen szerződés Felek adatait tartalmazó részében meghatározott címre tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, akkor is közöltnek tekinthető, ha a nyilatkozatot tartalmazó irat átvétele a címzett fél hibájából hiúsul meg. Az ilyen nyilatkozatok közzétételére a hivatalos iratok postai kézbesítésére vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.

Hivatkozási szám: ...

67. Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen szerződésben meghatározott kézbesítési cím megváltozását a másik féllel haladéktalanul írásban közlik. Ezen kötelezettsége elmulasztása esetén a jognyilatkozatok közlésének elmaradására előnyök szerzése végett a kötelezettségszegő fél nem hivatkozhat.
68. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tekintett feltételt tartalmazza. Jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi szóbeli vagy írásbeli közlés, tárgyalás és megállapodás, amelyet a Felek jelen szerződés tárgyát illetően a szerződés kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
69. Jelen helyiségbérleti szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 15. § (1) bekezdés c) pontja alapján Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) Kt. sz. határozata hatalmazta fel a Polgármestert.
70. Bérbeadó helyi önkormányzat, Bérlő Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melyre tekintettel Felek képviselői kijelentik, hogy Felek szerződéskötési képessége semmiben nem korlátozott.
71. Bérlő kijelenti, hogy átlátható szervezetnek minősülő gazdálkodó szervezet, nem esik az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 41. § (6) bekezdésében foglalt tilalom alá.
72. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok, különösen a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Lakásrendelet, a Vagyonrendelet, valamint a az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló, mindenkor hatályos önkormányzati rendelet és az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.
73. Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 6 eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Szentendre, 2024. ...

Fülöp Zsolt  
polgármester  
Szentendre Város Önkormányzat  
Bérbeadó

Bérlő