

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely egyrészről **Budaörs Város Önkormányzata** (székhely: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13, statisztikai számjel: 15730105-8411-321-13; bankszámlaszám: OTP Bank 11784009-15390053 képviseli: **Wittinghoff Tamás polgármester** vagy akadályoztatása esetén helyette az alpolgármesterek közötti feladat- és munkamegosztás rendjéről szóló 6/2014. sz. utasítás alapján **Biró Gyula alpolgármester**) mint Bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: **Farkas Balázs** (születési neve: _____, anyja neve: _____, születési helye és ideje: _____, személyi igazolvány száma: _____, lakóhelye: _____) mint Bérló (továbbiakban: **Bérló**), **Bérbeadó** és **Bérló** együttesen: Szerződő Felek (a továbbiakban: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1.) **Bérbeadó a 129/2019 (IX.09.) TFVB sz. határozata alapján bérbe adja, Bérló a megismert és elfogadott, Budaörs Város Önkormányzat Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 81/2019. (V.20.) TFVB sz. határozata alapján meghirdetett pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően, megtekintett állapotban, bérbe veszi a Budaörs, 8991/1 hrsz. alatt felvett, természetben a Budaörs, Zengő utca és Kőhalom utca találkozásánál lévő, összesen 956 m² alapterületű, „kivett udvar és hétvégi ház” megjelölésű ingatlant (továbbiakban: **Bérlemény**) **hobbikert és szabadidős tevékenység céljára** a szerződésben meghatározott időtartamra, az alábbi feltételek szerint (a továbbiakban: Jelen Szerződés). Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt Jelen Szerződés előírásainak, valamint a jelen pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Bérleményen egy kis alapterületű, felújításra szoruló építmény (a továbbiakban: **Építmény**) található. Az ingatlanon közmű nincs.**

2.) **Szerződő Felek Jelen Szerződést az aláírástól számított határozott 3 éves időtartamra kötik. Szerződő Felek a Ptk. 6:338.§ alkalmazását kizárják, tehát a határozott időre kötött szerződés akkor sem alakul át határozatlan idejű szerződéssé, ha a határozott idő eltelte után a Bérló a Bérleményt tovább használja, és ez ellen a Bérbeadó a határozott idő leteltét követően nem tiltakozik.**

3.) **Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadót szavatosság nem terheli arra vonatkozóan, hogy a Bérlemény az átadásakor az 1. pontban meghatározott cél szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, figyelemmel arra, hogy a Bérlemény cél szerinti kialakítása – Jelen Szerződés és a hatályos jogszabályok szerint – saját költségén a Bérló feladata. Amennyiben a Bérlemény cél szerinti kialakítására nincsen mód, úgy a Bérló jogosult a szerződést 30 napos felmondási idővel felmondani, azonban a megfizetett bérleti díj visszatérítésére vagy a megfizetett bérleti díjnak megfelelő összeg bármilyen jogcímen történő megfizetésére nem tarthat igényt, ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.**

4.) **Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérleményen bármilyen munkálat, beruházás elvégzéséhez a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges, amely tartalmazza az elvégzendő munkákat, azok költségeit és költségek megosztását és az elszámolás módját. Engedély nélküli munkálatok, beruházások, építési tevékenység végzése felmondási oknak minősül, illetőleg az engedély nélkül vagy engedéllyel végzett munkálatok, beruházások ellenértékére – jogcímtől függetlenül, bele értve a jogalap nélküli gazdagodást és a ráépítést, beépítést, hozzáépítést, túlépítést is – a Bérló – eltérő megállapodás hiányában - nem tarthat igényt, az ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond. Bérló ráépítés, beépítés, túlépítés, hozzáépítés vagy egyéb bármilyen jogcímen használati jogot, vagy tulajdonjogot az 1. pontban körülírt ingatlanon és/vagy az Építményen sem részben sem egészben nem szerezhet, Bérló az ilyen igényérvényesítésről Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.**

5.) **Szerződő Felek 24.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz Huszonnégyezer forint+ÁFA/hó bérleti díj fizetésében állapodnak meg A bérleti díj fizetési kötelezettséget Bérló a birtokátruházás napjától köteles teljesíteni, melynek napját Szerződő Felek Jelen Szerződés kezdő napjával határozzák meg.**

Handwritten marks and signatures at the bottom left of the page.

6.) **Bérlő** köteles a bérleti díjat a **Bérbeadó** által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden hónap 15. napjáig átutalással megfizetni a **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára. A bérleti díj késedelmes teljesítése esetén **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése alapján jogosult a fizetési határidőn túli 8. nap elteltével késedelmi kamatot felszámítani.

7.) **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben Jelen Szerződés megszűnését követően **Bérlő** a Bérleményt nem üríti ki, nem adja át, továbbra is birtokában tartja, úgy Jelen Szerződés megszűnésétől a Bérlemény használatáért, mint jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni. A használati díj összege a szerződés megszűnésétől az első és második hónapban a megszűnés időpontjában alkalmazott bérleti díj összegének kétszerese. A használati díj a harmadik hónaptól a bérleti díj háromszorosa, a negyedik hónaptól a bérleti díj négyszerese, az ötödik hónaptól a birtokbaadásig pedig a bérleti díj ötszöröse. A használati díj fizetése nem mentesíti a volt **Bérlőt** a Bérlemény visszaadására, és az okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettsége alól, viszont a Bérlemény használatával a Jelen Szerződésben foglalt kötelezettségek továbbra is terhelik.

8.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlőnek 3 havi bruttó bérleti díj összegének megfelelő óvadékfizetési kötelezettsége van**, melyet a birtokátruházás napjáig fizet meg a 6.) pontban körülírt számlára. Az óvadék visszajár a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén, amennyiben a bérleti szerződésben foglaltak szerint annak felhasználására nem került sor. **Felek** megállapodnak abban, hogy amennyiben **Bérlő** jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, **Bérbeadó** az óvadékból közvetlenül kielégítheti követelését, melyről értesíti **Bérlőt**, aki 8 napon belül köteles az óvadék összegét a kielégítés összegével visszapótolni, tehát **Bérbeadó** részére megfizetni, melynek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül és **Bérbeadó** további felszólítása nélkül **Bérbeadó** a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani.

9.) **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy

- a.) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartja,
- b.) a **Bérleményen** vagy az ingatlanon a **Bérlő** által okozott esetleges kárt **Bérbeadó** részére azonnal, de legkésőbb 24 órán belül bejelenti és az okozott kárt az általában elvárható lehető legrövidebb időn belül helyreállítja.

10.) Tekintettel arra, hogy a Bérleménnyel határos közterületeken gáz- és vízvezeték nem került kiépítésre, a Bérleményen közművek közül egyedül villamos áram található. **Bérbeadó** a többi közműre vonatkozóan a rákötést a szerződéssel nem biztosítja.

11.) **Bérlő** tudomásul veszi, hogy **Bérbeadó** előzetes értesítést követően jogosult bérlemény ellenőrzést tartani. A bérlemény ellenőrzés nem zavarhatja és akadályozhatja **Bérlőt** a bérlemény rendes használatában.

12.) A bérleti szerződés megszűnése, megszüntetése

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Jelen Szerződést rendes felmondással mind a **Bérbeadó**, mind a **Bérlő** 30 nap felmondási idővel írásban, indokolás nélkül felmondhatja.

Jelen Szerződést annak súlyos megszegése esetén mind **Bérbeadó**, mind **Bérlő** rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondás felmondási ideje 3 nap. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni. Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen az alábbiak:

- ha **Bérlő** a bérleti díj vagy az őt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztja, és **Bérbeadó** felhívásától számított 8 napon belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét;
- ha **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, és **Bérbeadó** felhívásában megjelölt – legalább 8 napos – határidőn belül sem teljesíti kötelezettségét;
- ha **Bérlő** vagy a Bérleményt a **Bérlő** joga alapján használó személy a **Bérbeadóval**, a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes

magatartást tanúsít, és Bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül sem szünteti meg szerződészegő magatartását;

- ha Bérelő a Bérleményt nem szerződészerűen használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja, előzetes bérbeadói engedély nélkül beruházást végez rajta;

Ha Bérelő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. a bért nem fizeti meg), a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak, annak kézhez vételétől számított 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban felmondással élhet.

Ha a Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által írásban megjelölt póthatáridőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követően írásban felmondással élhet.

Ha Bérelő vagy a Bérleményt a Bérelő joga alapján használó személy magatartása szolgál a felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlemény a Szerződő Felek érdekkörébe nem eső, elháríthatatlan külső ok miatt részben vagy egészben oly módon megsemmisül, hogy az 1. pont szerinti szerződési cél megvalósítása lehetetlenné válik, Jelen Szerződés megszűnik, és a Bérelőt a megszűnést követően bérleti díj fizetési kötelezettség a továbbiakban nem terheli, illetőleg Bérbeadó nem köteles a Bérleményt helyreállítani és a Bérbeadó részére a bérleti jogviszonyt (akár cserebérleménnyel) biztosítani.

13.) Bérelő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles a Bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve és az Építményen kívüli építményeitől lebontva, tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, mindenfajta kártérítési, kártalanítási és elhelyezési igény nélkül Bérbeadó birtokába bocsátani, és Bérbeadóval a Bérleménnyel kapcsolatban elszámolni. Amennyiben Bérelő a birtokbaadási kötelezettségének a fentiek szerint nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a bérleményt birtokba venni, az építményeket elbontani, Bérelő ingóságainak 15 napos felelős őrzése mellett, azzal, hogy 15 napon belül a Bérelő az ingóságait elviheti, 15 nap eltelte után viszont Bérbeadó jogosult az ingóságokat értékesíteni – melynek ellenértékét a Bérelő részére 30 napon belül megfizeti – vagy szociálisan rászorulóknak részére elajándékozni, vagy hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő nem jogosult az ingóságok ellenértékét követelni, amennyiben az ingóságok ajándékozásra kerülnek, vagy hulladéklerakóba kerülnek elhelyezésre, tehát ezekben az esetekben az ingóságok értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről a Bérelő Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

Szerződő Felek megállapodnak abban is, hogy Bérelő a Bérleményre Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül sem alul építményt, sem felül építményt nem építhet, az engedéllyel létesített épületeket és az Építményt nem bővítheti, vagy nem alakíthatja át, valamint Bérelő az általa létesített építményt és /vagy a Bérlemény bővítményét a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles saját költségére elbontani, melynek ha nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult az építményt Bérelő költségére és kárveszély viselése mellett elbontani, Bérelő pedig köteles a bontással kapcsolatban felmerült minden költséget 15 napon belül Bérbeadó részére megfizetni. Bérbeadó jogosult az elbontott építményt hulladéklerakóban elhelyezni. Bérelő pedig nem jogosult az elbontott építmény ellenértékét követelni, tehát ebben az esetben annak értékéről, illetőleg a megfizetésének követeléséről Bérelő Jelen Szerződés aláírásával kifejezetten lemond.

14.) Bérelő a Bérleményből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a Bérlemény állagsérelmével. Azok a berendezési tárgyak, illetve felszerelési eszközök, amelyek nem távolíthatóak el állagsérelem nélkül, nem illetik meg a Bérelőt, illetőleg azok ellenértékét sem követelheti Bérbeadótól.

20
D.
Hj.

15.) **Bérlő** a fejlécben rögzített adataiban bekövetkezett változást **Bérbeadó** felé 8 napon belül írásban, igazolható módon, köteles bejelenteni. Amennyiben a bejelentés elmulasztása miatt bárminemű kár vagy egyéb kiadás keletkezik, az a **Bérlőt** terheli, és a szerződés rendkívüli felmondását is eredményezheti.

16.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a szerződés által a bérbeadói és bérlői közlésekre előírt határidőket megtartottnak tekintik, ha a közlések a határidőn belül kézbesítés céljából akár posta, akár kézbesítő részére átadásra kerültek. **Bérbeadó** közlései kézbesítettnek tekintendők, ha azt a **Bérlő**, illetve az általa megbízott személy átveszi, illetve a kézbesítés kétszeri igazolt (tértivevény, postakönyv, kézbesítési lista) megkísérlését követő ötödik munkanapon, ha a küldemény "nem kereste", "címezett ismeretlen", "elköltözött" vagy "nem fogadta el", illetőleg az „átvételt megtagadta”, a „cím nem azonosítható” jellel érkezik vissza a **Bérlő** fejlécben rögzített címéről, vagy az általa változásként bejelentett címről.

17.) **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy Jelen Szerződést illetve annak esetleges módosítását kizárólag akkor tekintik joghatályosnak, ha arra írásban, aláírásra jogosult képviselőjük útján került sor.

18.) **Szerződő Felek** kötelezettséget vállalnak, hogy mindent megtesznek a szerződésből eredő esetleges vitás kérdések békés úton történő rendezése érdekében.

19.) **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Szerződő Felek Jelen Szerződést, mely négy mindenben megegyező példányban készült, elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2019. 11. 05.

Budaörs, 2019. 11. 05.

.....
Budaörs Város Önkormányzata
képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó

.....
Farkas Balázs
Bérlő

akadályoztatása esetén helyette:

.....
Biró Gyula
alpolgármester

Pénzügyi ellenjegyző:
dátum: 2019. OKT. 24.