

BÉRLETI SZERZŐDÉS

nem lakás céljára szolgáló helyiségre

mely létrejött egyrészről **Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata** (székhely: 1145 Bp. Pétervárad u. 2., statisztikai számjel: 15735777-8411-321-01, adószám: 15735777-2-42, képviseli: Dr. Papcsák Ferenc polgármester), mint tulajdonos bérbeadó (továbbiakban: **Bérbeadó**), másrészről az alább megnevezett bérlő, (továbbiakban: **Bérlő**) között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

- Bérlő neve:	Puskás Ferencné
- Lakcíme:	1104 Budapest, Bodza u. 12.
- Levelezési címe:	u.az
- Cégjegyzék száma:	-
- Adószáma:	40914172-2-42
- Születési hely, idő:	Budapest 09, 1960. 04. 24.
- Anyja neve:	Szítai Anna
- Bankszámláját vezető pénzintézet megnevezése:	Raiffeissen Bank Zrt.
- Bankszámlaszám:	12011021-01027242-00100007
- Fizetési mód:	postai befizetési csekk

a következő feltételek szerint:

1.) A bérlet tárgya:

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonát képező **Budapest, XIV. kerület, Csertő Park 17.** szám alatti (Hrsz.: 39470/65/A/7) helyiséget az alábbi tevékenység céljára:

A tevékenységek megnevezése:

Engedélyhez kötött tevékenységnél az engedély száma:

kereskedelem

Bérlő fenti tevékenységet csak akkor kezdheti meg, ha a szükséges jogerős hatósági engedélyeket a hatóságtól megkapta. Jelen szerződés csak jogerős hatósági engedéllyel együtt érvényes, amelyet Bérlő köteles Bérbeadónak bemutatni.

A helyiség azonosító száma:	1147/2/4
rendeltetése :	üzlet
alapterülete :	20 m²

A helyiséghez tartozó egyéb terület megnevezése: -----
alapterülete: -----



- szemétszállítás díja:

Közterület Fenntartó Zrt. felé

Bérlő köteles a bérleti szerződés megkötése után a bérleményhez tartozó közüzemi mérőórákat a saját nevére átíratni, és szemétszállítás ügyében a Közterület Fenntartó Zrt-vel szerződést kötni, valamint a Zsáner Zuglói Fodrász Kft-vel, a közüzemi díjak megfizetéséről szóló megállapodást megkötni.

Bérlő köteles a bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül az átíratás kezdeményezéséről szóló dokumentumok másolatát, valamint a szolgáltatókkal megkötött szerződések, valamint a Megállapodás másolatát, azok elkészülte után a Zuglói Vagyonkezelő Zrt. Bérleménygazdálkodási és Értékesítési Irodáján leadni.

4.3. A bérleti díj fizetés kezdő időpontja: 2012. 08. 01.

Bérlő a bérleti díjat Bérbeadó által kibocsátott számla alapján, havonta előre, minden tárgy hónap 15. napjáig köteles egy összegben megfizetni Bérbeadónak.

Bérbeadó jogosult a bérleti díjat minden tárgy év január 1-től egyoldalúan emelni, a tárgy évet megelőző év jegybanki alapkamat súlyozott átlagának mértékéig.

Az új bérleti díjat Bérbeadó a tárgy évet megelőző év december 15-ig köteles Bérlővel írásban közölni. Bérbeadó az egyoldalú díjemelés jogával legkorábban **2014. január 1-től** élhet.

A bérleti szerződésből származó fizetési kötelezettségek késedelmes megfizetése esetén Bérlő a mindenkor jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.

5.) A szerződést biztosító mellékkötelezettség:

5.1. Bérlő jelen szerződés megkötésével egyidejűleg a havi bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű, azaz **111.117.-Ft** összegű **óvadékot** nyújt Bérbeadó részére.

Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj tartozás kiegyenlítésére használhatja fel.

5.2. Bérbeadó a keletkezett hátralékot a fizetési határidőt követően a tárgyhó utolsó napján leemeli az óvadék összegéből.

5.3. Bérlő köteles a tárgyhót követő hónap 8. napjáig az óvadékot kiegészíteni.

5.4. Bérbeadó az óvadék fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnése esetén a helyiség jegyzőkönyvben rögzített visszavételét követő 30 napon belül Bérlőnek visszafizeti.

6.) Helyiség átadása:

Bérlő megtekintett állapotban veszi át a helyiséget.

Bérlő kijelenti, hogy a helyiség jelenlegi műszaki állapotáról tudomása van.

Bérlő tudomásul veszi, hogy semminemű követeléssel nem léphet fel Bérbeadóval szemben a helyiség felújítását illetően.

Pina

7.) A helyiség használata:

Bérbeadó jogosult a bérlemény használatát – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül - ellenőrizni. Bérlő arra alkalmas időben a helyiségbe történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles.

8.) Karbantartási, felújítási, pótlási kötelezettségek:

8.1.

(1) A tulajdonos köteles a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni a bérlőnek.

(2) A tulajdonos az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető, vagy a helyiség, illetve a szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben,

c) az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni.

d) Az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékrendszer meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről Bérbeadó köteles gondoskodni.

8.3. Bérlő köteles gondoskodni:

- a.) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt válik szükségessé,
- b.) a bérlemény előtti járdaszakasz takarításáról és síkosság mentesítéséről,
- c.) a tevékenységgel kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról,
- d.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e.) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről,
- g.) a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére, kizárólag a bérbeadó és bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

Puc

9.) Egyéb feltételek:

- 9.1.** Bérelő a tevékenységével a lakókörnyezet nyugalma nem zavarhatja.
- 9.2.** Bérelő tudomásul veszi, hogy a helyiség albérletbe adásához, más személy befogadásához, bérletársi szerződés megkötéséhez, a bérleti jog átadásához és cseréjéhez, a helyiség rendeltetésének megváltoztatásához - ezen belül a tevékenységek megváltozásához -, Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.
- 9.3.** Bérelő kizárólag a jelen szerződés szerinti rendeltetési célra használhatja a helyiséget. Amennyiben a rendeltetési célját Bérbeadó engedélye nélkül megváltoztatja, úgy a szerződést a Bérbeadó azonnali hatállyal jogosult felmondani.
- 9.4.** Bérelő köteles saját, vagy a bérlemény szerződés szerinti adataiban bekövetkező változásokat 15 napon belül bejelenteni a Bérbeadónak.
- 9.5.** Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben végzendő felújítási, átalakítási és korszerűsítési munkák elvégzéséhez köteles Bérbeadó hozzájárulását írásban megkérni.

10.) A Bérleti jogviszony megszűnése:

10.1. Bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- Bérelő a bérleti díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy az óvadékot nem tölti fel.
- Bérelő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- Bérelő, vagy a befogadott személy Bérbeadóval, vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak.
- Bérelő, vagy a befogadott személyek a helyiséget rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

10.2. Bérelő jóváhagyólag tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult egyoldalúan intézkedve a helyiséget felnyitni és azt birtokba venni, ha az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a) Bérelő a helyiség bérleti díjait legalább két egymást követő hónapban nem fizette ki és
- b) a helyiségben legalább három hónapja nem tartózkodik és
- c) Bérbeadó által a részére küldött számlát, fizetési felszólítást tartalmazó levél küldeményt a Posta bármilyen oknál fogva visszaküldi ("nem kereste", "ismeretlen helyre költözött", stb.).

Pue

11.) A helyiség visszaadása:

11.1. Bérelő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadáskori felszereltséggel és műszaki állapotban köteles Bérbeadónak visszaadni.

11.2. Bérelő a szerződés megszűnésekor mindazt, amit saját költségén a helyiségbe felszerelt, a helyiség állagának sérelme nélkül leszerelheti.

11.3. Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit megállapodás hiányában Bérelő viseli.

12.) Egyéb megállapodások:

12.1. Bérelő nem követelheti Bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenységének gyakorlásához szükséges módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze. Az ezzel kapcsolatban felmerülő költségek megtérítését Bérelő nem követelheti Bérbeadótól.

12.2. A bérleti jogviszony megszűnése esetén, ha Bérelő a helyiséget nem szolgáltatja vissza Bérbeadónak, akkor a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályok érvényesülnek.

A helyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől használati díjat köteles fizetni. Mértéke az első két hónapban a bérleti díjjal azonos összeg.

A használati díj mértéke két hónap elteltével a bérleti díj kétszeresére, hat hónap múlva pedig a bérleti díj négyszeresére emelkedik, ezt követően a díj negyedévenként a helyiség bérleti díjának kétszeresével növelendő.

12.3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felek által egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatokat, melyeket tértivevényes, ajánlott, vagy egyéb könyvelt levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak - ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a felek nem szereztek tudomást - az alábbi esetekben kell egymással közölni, illetve kézbesítettnek tekinteni:

- a küldemény első postai kézbesítése napjától számított ötödik munkanapon,
- ha ez nem állapítható meg, a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon,
- ha ez sem állapítható meg, vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, azon a napon, amikor a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Bérbeadó esetén a címzés: Zuglói Vagyonkezelő Zrt., 1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17.

Bérelő esetén a címzés: Puskás Ferencné, 1104 Budapest, Bodza u. 12.

12.4. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak a szerződés főbb adatainak az

Puno

információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. Tv 37.§ (1) bekezdés szerinti „Üvegseb”, illetőleg az annak felhatalmazása alapján meghozott önkormányzati rendelet szerinti közzétételéhez.

12.5. Bérelő tudomásul veszi és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy nem fizetés, vagy késedelmes fizetés esetén, a vele szembeni lejárt követelések beszedéséhez szükséges adatokat, valamint a kötelezett adatait a jogosult harmadik fél részére továbbíthatja követeléskezelési eljárás lefolytatása céljából.

„A Bérbeadó közli és a Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződésben foglalt kezelői feladatokat, úgymint: birtokba adás, karbantartási feladatok, bérleti díj és közműdíj beszedése, a bérlemény ellenőrzése, vagy a helyiség birtokba vétele stb. a bérbeadó Önkormányzat erre vonatkozó megbízása szerint a Zuglói Vagyonkezelő Zrt., (1145 Budapest, Pétervárad u. 11-17. sz.) feladatkörébe tartozik, aki jogosult és köteles Bérelő felé a feladatokból származó intézkedéseket megtenni”.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. tv. valamint Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat többször módosított 18/2005. (V. 02.) sz. rendeletében foglaltak az irányadók.

Felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, közös értelmezés után aláírták.

Budapest, 2012. 07. 20......



Puskás Terenzi.....
Bérelő

kapja: Bérelő 2 pl.
Bér és Díjb.l.r.
Irártár

Felül