

BÉRLETI SZERZŐDÉS MINTA

mely létrejött egyrészről az

ÓBUDAI RENDELŐK EGÉSZSÉGÜGYI SZOLGÁLTATÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

rövidített név: Óbudai Rendelők Kft.
székhely: 1032 Budapest, Vörösvári út 88-96.
cégjegyzékszám: 01-09-286942
adószám: 25747322-2-41
statisztikai azonosító: 25747322-8622-113-01
képviseli: Dr. Baraczka Mariann ügyvezető önállóan
mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről pedig

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

székhely: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
nyilvántartási szám: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
adószám: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
statisztikai azonosító: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**; Bérbeadóval együttesen: **Felek**)

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. A Bérlet tárgya és a Szerződő Felek

- 1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos használatában lévő **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (Hrsz: XXXXXXXX) szám alatti telephelyén lévő XXXX számú, XXX m² alapterületű helyiséget (továbbiakban: **Ingtalan vagy Bérlemény**).
- 1.2. Bérlő tudomással bír arról a tényről, hogy az ingatlan kizárólagos tulajdonosa **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3., képviseli: Dr. Kiss László polgármester), melyre tekintettel Bérbeadó külön használati megállapodása alapján, az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12. § (4) bekezdésének megfelelően jogosult jelen bérleti szerződés megkötésére. Ennek körében Bérbeadó rendelkezik a Rendelet 12. § (5) bekezdésében foglalt írásbeli polgármesteri hozzájárulással is.
- 1.3. Bérlő akként nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül, amely minőségét a szerződés teljes időtartama alatt köteles fenntartani.

2. A bérlet célja

- 2.1. Bérlő a Bérleményt **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** céljából veszi használatba, ennek körében rendelkezik a tevékenység ellátáshoz szükséges érvényes engedélyekkel és felelősség biztosítással, illetve vállalja, hogy azt legkésőbb a szerződéskötést követő 60 napon belül beszerzi.

3. A bérlet időtartama

- 3.1. Felek a bérleti szerződést 2020. XXXXXX napjától tartó határozott időtartamra kötik meg. Bérelő tudomással bír arról, hogy Bérbeadó a Rendelet 12. § (4) bekezdése alapján kizárólag határozott idejű bérleti szerződés megkötésére jogosult.
- 3.2. A határozott időtartam lejártának időpontja XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, amely időpontban jelen szerződés megszűnik.

4. Birtokátruházás

- 4.1. Bérbeadó a Bérlemény birtokát XXXXXXXXXX napjától ruházza át a Bérelő részére. A bérleti szerződés hatálybalépésének és a birtokba adás feltétele továbbá, hogy a Bérelő saját költségén a szerződéskötéstől számított 15 napon belül közjegyző előtt a bérleti szerződés megszűnésének esetére vonatkozó kiürítési (kiköltözési) nyilatkozatot tesz és ezen kötelezettségvállaló nyilatkozatáról készült közjegyzői okirat egy eredeti példányát 15 napon belül átadja a Bérbeadónak.

5. Bérleti díj, közüzemi- és üzemeltetési költségek

- 5.1. Felek a bérleti díjat havi XXXXXXXX (azaz XXX) Ft + ÁFA összegben határozzák meg. A bérleti díj fizetése folyamatosan és havonta előre esedékesen történik az 5.2. pontban meghatározottak szerint.
- 5.2. Bérelő az adott hónapra vonatkozó bérleti díjat tárgyhónap 5. napjáig köteles a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett **12001008-01570659-00100002** számú bankszámlaszámára történő átutalás útján megfizetni. A fizetés azon a napon tekintendő teljesítettnek, amikor a bérleti díj hiánytalanul jóváírásra kerül a Bérbeadó jelen pontban meghatározott bankszámláján.
- 5.3. Bérbeadó a bérleti díjról elektronikus számlát állít ki a Bérelő részére, melyet az alábbi e-mail címre küld el: XXXXXXXXXXX@XXXXXX. A számla átvételének megtagadása, vagy a postai kézbesítés nem Bérbeadónak felróható meghiúsulása a számla kézbesítésének minősül, és e körben a számla megküldésének esetleges (15 napon belüli) késedelme nem mentesíti Bérelőt a fizetési kötelezettségének pontos teljesítése alól.
- 5.4. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a Bérelő akkor is köteles a bérleti díjat és a Bérleményhez tartozó költségeket megfizetni, amennyiben a Bérleményt saját hibájából kifolyólag nem használja, ideértve azt az esetet is, ha a Bérelő a Bérleményt üzletpolitikai okból vagy a Bérelő érdekkörében felmerülő egyéb okból nem működteti, vagy átalakítást végez a Bérleményen.
- 5.5. A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi és üzemeltetési költségeket.

Bérelő havonta a bérleti díjjal egyidejűleg a Bérbeadó által meghatározott Rezsziátalányt köteles fizetni, amely a közüzemi díjakat és az üzemeltetési költségeket tartalmazza. A Rezsziátalány összege a szerződéskötéskor XXX (azaz XXXX) Ft + ÁFA. A Rezsziátalány mértékét a Bérbeadó egyoldalúan jogosult módosítani, az üzemeltetési és a közüzemi díjak változása esetén.

- 5.6. A Rezsiátalány megfizetéséről Bérló akként köteles gondoskodni, hogy azok összegét a Bérbeadó részére fizeti meg, annak számlája ellenében, Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett **12001008-01570659-00100002** számú bankszámlájára történő átutalással. A fizetésre és a számla kiállítására az 5.2. pontban írtak értelemszerűen irányadók. A fizetési kötelezettség késedelmes teljesítéséből eredő többletköltséget Bérbeadó jogosult a Bérló felé az aktuális számlában érvényesítve elszámolni.
- 5.7. A fizetési kötelezettség késedelmes teljesítéséből eredő többletköltséget Bérbeadó jogosult a Bérló felé az aktuális számlában érvényesítve elszámolni.
- 5.8. Amennyiben Bérló a bérleti díj vagy a Rezsiátalány megfizetésével késedelembe esik és a Bérbeadó nem kíván az azonnali hatályú felmondás jogával élni, úgy Bérló a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeres mértékével kirótt késedelmi kamat megfizetésére köteles.
- 5.9. Bérbeadó nem felel a gáz, az elektromos áram jellege, feszültsége, vagy a víznyomás változásai következtében jelentkező költségekért és károkért. Bérbeadó nem felel továbbá a közüzemi szolgáltatók mulasztásaiért, hiányos vagy hibás szolgáltatásaiért sem.

6. Kaució (Óvadék)

- 6.1. Felek rögzítik, hogy a Bérló jelen szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítása érdekében a szerződés aláírásával egyidejűleg kaució (óvadék) jogcímén a havi bérleti díj és a havi rezsiátalány kétszeresének megfelelő, **XXXXX (azaz XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) Ft** összeget megfizetett a Bérbeadó részére. Bérbeadó a kaució összegét a bérleti jogviszony időtartama alatt letétként kezeli, abból kielégítést abban az esetben kereshet, amennyiben a Bérló a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget a jelen szerződésből bármilyen jogcímen eredő fizetési kötelezettségének. Amennyiben kaució-beszámításra kerül sor, Bérbeadó erről írásban értesíti a Bérlőt.
- 6.2. A szerződés megszűnése esetén a kaució beszámításra nem került összege visszajár a Bérló részére. Felek megállapodnak, hogy a kaucióval a szerződés megszűnését követő 30 napon belül számolnak el. Felek megállapodnak, hogy az óvadék abban az esetben jár vissza Bérló részére a szerződés megszűnése után, amennyiben a Bérló valamennyi a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének – így különösen a bérleti díj, a közüzemi díj és az egyéb költségek - eleget tett. Amennyiben a Bérló a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének a szerződés megszűnéséig nem tesz eleget, abban az esetben a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a tartozások erejéig kaucióbeszámítással éljen, és a jelen szerződés megszűnése esetén, a megszűnést követő 30 napon belül csak az kaució maradványösszegét utalja vissza a Bérló részére.

7. A Bérlemény használata

- 7.1. A Bérló a bérleti szerződés ideje alatt a saját költségén gondoskodik a Bérlemény állagának, gépészeti, elektromos, fűtő, szellőző, és egyéb alapfelszerelési berendezéseinek karbantartásáról és javításáról.

7.2. A Bérló köteles gondoskodni:

- 7.2.1. a Bérleményben található berendezések/felszerelési tárgyak rendeltetésszerű használatáról és működtetéséről, valamint a Bérlemény rendszeres takarításáról,
 - 7.2.2. a Bérleményben, továbbá a Bérlemény berendezési tárgyaiban – ideértve mindennemű szerkezetet, vezetéket, épület-felszerelési tárgyat – a saját, vagy a Bérleménybe a Bérló engedélyével belépett személy és a bérloői alkalmazottak magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről,
 - 7.2.3. amennyiben a Bérleményben található klímaberendezés, akkor legalább évente egyszer köteles gondoskodni annak kifertőtlenítéséről,
 - 7.2.4. a Bérleményre vonatkozó tűzrendészeti és munkavédelmi szabályok betartásáról és betartatásáról.
- 7.3. Amennyiben a Bérló a fenti kötelezettségeinek a Bérbeadó felszólítására sem tenne eleget, úgy a Bérbeadó jogosult azt a Bérló költségére elvégezni, vagy elvégeztetni.
- 7.4. A Bérló köteles a Bérbeadót a Bérlemény állapotát érintő bármely változásról, illetve bármely meghibásodásáról haladéktalanul értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a Bérló a polgári jog általános szabályai szerint felel.
- 7.5. A Bérló a Bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át, ez különösen a szerkezeti átalakításokra, szerelési munkákra, az új berendezések felszerelésére, továbbá a Bérló által a Bérleményben kivitelezett beruházásokra vonatkozik. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén a Bérló köteles az e pont szerinti munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és felel a hatósági engedélyekben meghatározottak jogszabályszerű végrehajtásáért. Az átalakítások valamennyi költségét a Bérló köteles fizetni. A fenti munkálatok során a Bérleményben okozott károkért a Bérló felel. Bérló az ilyen jellegű beruházások megtérítését sem a bérleti szerződés ideje alatt, sem pedig a megszűnésekor Bérbeadótól nem követelheti, beszámítással nem élhet. A szerződésszegő módon történő átalakításnak, szerelési munkáknak, az új berendezések felszerelésének, továbbá a Bérló által a Bérleményben kivitelezett beruházásoknak minősülő munkálatok eredménye, mint gazdagodás a szerződésszegésre tekintettel az 1.2. pontban nevezett tulajdonos önkormányzatot illetik meg, külön ellenszolgáltatás nélkül, vagy a tulajdonos választása szerint a Bérló a saját költségén köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Bérló a bérleti szerződés bármely okból való megszűnésekor az általa eszközölt beruházások tárgyi eszközeit leszerelni és elszállítani nem jogosult, kivéve az Ingatlan állagromlásával nem járó beruházott eszközök (pl. polcok, tárolók) elvitelét. Szerződő felek rögzítik, hogy bármely belső átalakítással, beruházással (ráépítéssel) a Bérló tulajdonjogot nem szerez.

8. A Bérlemény birtokának visszaadása

- 8.1. A bérleti idő lejártakor, vagy a jelen bérleti szerződés egyéb okból történő megszűnésének napján Bérló köteles a Bérleményt – ideértve az abban található ingóságokat is - a Bérbeadónak tisztán és rendben, használatra alkalmas állapotban visszaadni olyan műszaki állapotban, amilyen állapotban azt átvette, leszámítva a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást. A Bérlemény elhagyásának időpontja a Bérlemény birtok-visszaadásának napja, mely időpontig a Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat és a közüzemi és üzemeltetési költségeket Bérló felé kiszámlázni. Amennyiben bármilyen olyan hiba, vagy hiányosság keletkezik, amely Bérló karbantartási kötelezettségének körébe tartozik, azt a Bérbeadó a Bérló terhére maga is elháríthatja.
- 8.2. Abban az esetben, ha a Bérló nem tenne eleget birtok-visszaadási kötelezettségének, úgy a teljes szerződés szerű kiürítés és igazolt visszaadás napjáig arányosan köteles a szerződés időtartama alatt alkalmazott bérleti díj fizetési feltételek szerinti a **bérleti díj kétszeresének** megfelelő összeget használati díjként fizetni Bérbeadónak, valamint ezen időszakra eső közüzemi díjakat, közös költségeket megfizetni. A használati díj követelése, illetve Bérló általi megfizetése nem csorbítja a Bérbeadónak a Bérlemény szerű visszaadásának elmulasztásával kapcsolatos igényeit (ideértve különösen kárainak, költségeinek megtérítését). Bérló tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés szerű megszűnését követően, jogcím nélküli használója a Bérleménynek.
- 8.3. Bérbeadót ezen felül a Bérló tartozásainak fedezetére törvényes zálogjog illeti meg mindazon vagyontárgyon, amit Bérló a Bérleményben tárol. Abban az esetben, ha a Bérló a Bérbeadó írásos felszólítását követő 15 napon belül nem rendezi a tartozását, úgy Bérbeadó minden további nélkül a zálogtárgyakból közvetlenül kielégítést kereshet.
- 8.4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlet megszűnése esetén a Bérló semmilyen körülmények között nem tarthat igényt csereingatlanra, elhelyezésre.

9. Felmondás

- 9.1. Felek nem jogosultak jelen határozott idejű szerű rendes felmondás útján történő megszüntetésére.
- 9.2. A szerűdést azonnali hatállyal, azaz rendkívüli felmondással megszüntetni csak súlyos szerűdészegés bekövetkezésekor lehet.
- 9.3. Súlyos szerűdészegésnek minősül különösen, ha a Bérló, felszólítás ellenére, 8 napos késedelembe esik a bérleti díj vagy a közüzemi és üzemeltetési költségek megfizetésével, vagy a Bérleményt nem a rendeltetésének megfelelően használja, vagy annak használatát a Bérbeadó engedélye nélkül másnak átengedi, illetve a Bérlemény állagát, fizikai állapotát súlyosan károsító cselekményt végez. A Rendelet 9. § (2) bekezdésére tekintettel súlyos szerűdészegés továbbá, ha a szerűdés hatálya alatt a Bérló elveszíti átlátható szervezeti minőségét.

10. Bérleti jog átadása

10.1. Bérelő nem jogosult a jelen szerződésben írt bérleti jogát sem részben, sem egészben másra átruházni, azt elcserélni, illetve a Bérlemény bármely részét albérletbe adni, vagy bármely egyéb módon a Bérlemény használatát akár részben, akár egészben harmadik személy részére átengedni.

11. Értesítések

11.1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges nyilatkozatot, és értesítést írásban kell megtenni. Felek megállapodnak, hogy az e-maileket nem kötelesek fokozott elektronikus aláírással ellátni.

11.2. Felek írásbelinek tekintik a fax vagy e-mail útján megküldött és az átvételt ugyanilyen formában visszaigazolt nyilatkozatot vagy értesítést is azzal, hogy felmondás kizárólag személyes vagy postai kézbesítés útján közölhető.

11.3. Felek kötelesek a megadott címükön, illetve elérhetőségükön gondoskodni a küldemények szabályszerű átvételéről.

11.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben székhelyük megváltozik, úgy új székhelyüket haladéktalanul, írásban bejelentik a másik Fél számára, ennek elmaradásából eredő károkat a mulasztó fél köteles viselni. A megadott elérhetőségtől eltérően felek jogosultak joghatályosan levelet küldeni a másik fél cégnyilvántartásban szereplő hatályos székhelyére is, amennyiben ez a megadott címtől eltér, és így alappal feltételezhető, hogy a fél elmulasztotta új székhelyének bejelentését.

11.5. Az Értesítések az alábbi esetekben és időpontokban tekintendők közöltnek:

a) személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen — amely lehet az átadott okirat másolati példánya is, amelyen az átvevő Fél vagy meghatalmazottja az átvétel tényét aláírásával elismeri — megjelölt napon, vagy

b) futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén a futárszolgálatnál rendszeresített formanyomtatványon a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon, vagy

c) tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladóhoz visszaérkezett tértivevényen a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon, illetőleg amennyiben a visszaérkezett tértivevény alapján a kézbesítés időpontja egyértelműen nem állapítható meg, a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének napján. Amennyiben a tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött értesítés „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „a címzett ismeretlen helyre költözött”, a „címzett ismeretlen”, vagy más hasonló megjegyzéssel érkezik vissza a feladóhoz, és a küldeményen a címzettnek a megadott címe szerepel, az Értesítés a feladást követő 3. (harmadik) napon kézbesítettnek tekintendő, ha ez a nap munkaszüneti napra esik, akkor a következő munkanapon,

d) ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladást követő 3. (harmadik) napon kézbesítettnek tekintendő, ha ez a nap munkaszüneti napra esik, akkor a következő munkanapon,

e) amennyiben a címzett Fél az (a)-(d) alpontok bármelyike szerint megküldött Értesítés átvételét megtagadja, az Értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján.

12. Záró rendelkezések

- 12.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.
- 12.2. Amennyiben a jelen megállapodás valamely rendelkezése érvénytelen, vagy a jelen megállapodás időtartama alatt érvénytelenné válik, annak érvénytelensége nem érinti a megállapodás egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést a Felek közös megegyezéssel olyan rendelkezéssel kötelesek pótolni, amely érvényes, és a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezés tartalmát.
- 12.3. A jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogviták rendezésére a Felek kikötik az ingatlan fekvése szerint eljárni jogosult bíróság kizárólagos illetékességét.
- 12.4. Bérbeadó a képviselője útján kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett működő gazdasági társaság, Bérló teljesen cselekvőképes magyar állampolgár / Magyarországon bejegyzett működő gazdasági társaság, így a Felek jelen jogüggyel kapcsolatban semmiféle törvényi korlátozás alá nem esnek.
- 12.5. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatos személyes adatokat Bérbeadó a szerződés 1. számú mellékletét képező adatvédelmi tájékoztatóban foglaltak szerint kezeli. Az adatvédelmi tájékoztatóban foglaltakat a Bérló megismerte, azokat tudomásul vette és a szerződést az előzetes tájékoztatásra tekintettel is köti meg.

Felek a jelen szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Budapest, 2020. XXXXXXXXXXXX

1. számú melléklet: Bérbeadó adatvédelmi tájékoztatója

XXXXXXXXXXXX
Bérló

Óbudai Rendelők Kft.
Bérbeadó
képviselője: Dr. Baraczka Mariann
ügyvezető önállóan