

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: a **Komáromi Termálfürdő Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégneve: Komthermal Kft., székhelye: 2900 Komárom, Táncsics Mihály u. 34., Cg.: 11-09-000789, adószám: 10375646-2-11, képviseli: Kovács Károly ügyvezető önálló cégjegyzési joggal) a továbbiakban, mint **bérbeadó** (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről: (rövidített cégneve:,
székhelye:, cégjegyzékszám:, adószáma:
....., képviseli:) mint **bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**),

a továbbiakban együttesen: **Felek** között, alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A SZERZŐDÉS CÉLJA

- 1.1. A jelen Szerződés célja, hogy a Felek között a 3. pontban körülírt üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződés feltételeit szabályozza, ennek keretében a Felek jogait és kötelezettségeit megállapítsa.

2. A BÉRLET

- 2.1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező 3. pontban körülírt üzlethelyiséget.

3. A BÉRLEMÉNY

A bérleményi ingatlan a komáromi 795/51. hrsz-ú, a valóságban 2900 Komárom, Táncsics M. u. 34. szám alatt található Brigetio strandfürdő területén található 1-5 jelű, 12 m² alapterületű üzlethelyiség és a hozzá tartozó 15 m² alapterületű terasz.

4. A BÉRLET IDŐTARTAMA

- 4.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony 2019. december hó 31. napjáig terjedő határozott időtartamra jön létre.
- 4.2. A bérlet **2017. június hó 19. napjával** kezdődik.
- 4.3. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt legkésőbb **2017. június hó 19. napján** a Bérlő részére átadja.

5. A BÉRLETI DÍJ

- 5.1. A Bérlemény Felek által kölcsönösen elfogadott éves bérleti díja:

2017. évre: 226.800.-Ft + Áfa, azaz Kettőszázhuszonhatezer-nyolcszáz forint + általános forgalmi adó, (2017-re esedékes díj éves díj /5 hó x 3 hó/)

2018. évre: 378.000.-Ft + Áfa, azaz Háromszázhetvennyolcezer forint + általános forgalmi adó,

2019. évre: 378.000.-Ft + Áfa, azaz Háromszázhetvennyolcezer forint + általános forgalmi adó.

- 5.2. A Bérleményhez tartozó terasz Felek által elfogadott éves bérleti díja:

2017. évre: 34.254.- Ft + Áfa, azaz Harmincnégyezer-kettőszázötvennégy forint + általános forgalmi adó, (2017-re esedékes díj éves díj/5 hó x 3 hó)

2018. évre: 57.090.-Ft + Áfa, azaz Ötvenhétezer-kilencven forint + általános forgalmi adó

2019. évre: 57.090.-Ft + Áfa, azaz Ötvenhétezer-kilencven forint + általános forgalmi adó

A Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény kizárólag a terasszal együtt bérelhető.

- 5.3. A bérleti díj összege nem tartalmazza a Bérlemény használatával kapcsolatban felmerülő, a jelen szerződés 6. pontjában részletezett a Bérelő által viselendő költségeket.

6. KÖLTSÉGEK

- 6.1. A Bérelő a Bérlemény használata során felmerülő alábbi költségeket a bérleti díjon felül köteles megfizetni:

- 6.1.1. A felmerülő közüzemi díjakat (villany, víz-és csatornadíj) a Bérbeadó, közvetített szolgáltatásként tovább számlázza a Bérelő felé.

Vízóra induló állása: m³

Villanyóra induló állása: kWh

A Bérelő üzleti tevékenység folytatásából származó kommunális hulladékát a Bérbeadó elszállíttatja, melynek díja ugyancsak továbbszámlázásra kerül a Bérelő felé 534.- Ft + ÁFA/ db (120 literes edény) áron.

A konyhai ételmaradék és veszélyes hulladék (Pl. használt olajok és zsírok) elszállításáról a Bérelő köteles gondoskodni. Ezen szerződések másolata a Bérleti szerződés 1. számú mellékletét képezik.

7. BÉRLETI DÍJ, KÖLTSÉGEK FIZETÉSI FELTÉTELI

- 7.1. Az első éves bérleti díj összege – levonva abból a Bérelő által már megfizetett és a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az első éves bérleti díjba beszámított-Ft-ot, azaz forintot, mint bánatpénz összegét - a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizetendő meg Bérbeadó részére átutalással a Bérbeadó OTP banknál vezetett 11740030-20003995 számú bankszámlájára.

A 2018. évi bérleti díj 2017. december 15. napjáig, míg a 2019. évi bérleti díj 2018. december 15. napjáig fizetendő meg a Bérbeadó részre átutalással a Bérbeadó OTP banknál vezetett 11740030-20003995 számú bankszámlájára.

A Bérbeadó a Bérelő által megfizetett éves bérleti díjról számlát állít ki a Bérelő részére.

- 7.2. A 6. pontban részletezett költségek az alábbiak szerint esedékesek:

- rezsi költségek: A Bérbeadó minden hónap elején (mérőórák leolvasása után) a fogyasztásról átutalásos számlát állít ki a Bérelő részére, melyet a Bérelő 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni a Bérbeadó OTP banknál vezetett 11740030-20003995 számú bankszámlájára.

- 7.3. Amennyiben a Bérelő valamely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a késedelme idejére, az elmulasztott összeg után köteles késedelmi kamatot fizetni a Bérbeadó részére, amelynek mértéke a késedelem időtartama alatt érvényes jegybanki alapkamat + 8%, azaz nyolc százalék.

8. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

- 8.1. A Bérelő jogosult a Bérleményt a strandfürdő nyitvatartási rendje szerint és rendeltetésszerűen használni.

- 8.2. Rendeltetésszerű használatnak kizárólag a Bérlemény alábbi célú használata minősül:

..... üzlet működtetése,
 a Bérleményben árusítható termékek köre:

- 8.3. A Bérelő nem jogosult még saját költségén sem a Bérbeadó írásbeli és előzetes hozzájárulásának beszerzése nélkül a Bérleményben bármely építési, átalakítási és felújítási munkát végezni.

9. A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 9.1. A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérelő a Bérleményt a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a jelen szerződésben meghatározott célra, és terjedelemben, rendeltetésszerűen használhassa.

Ennek keretében a Bérbeadó köteles gondoskodni:

- 9.1.1. a Bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, figyelemmel azonban a Bérelőt terhelő kialakítási, karbantartási, javítási munkákra (10.1.2.);
- 9.1.2. a Bérleményt ért – nem a Bérelő magatartásából eredő - rendkívüli káresemények esetén a Bérlemény lehetőség szerinti haladéktalan helyreállításáról.

- 9.2. A Bérbeadó a 9.1. pontban meghatározott karbantartási és felújítási kötelezettségeit

- 9.2.1. az élet és vagyonbiztonságot-, továbbá a Bérlemény állagát veszélyeztető vagy a Bérlemény rendeltetésszerű és biztonságos használatát akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő hibák) hibák esetében haladéktalanul, de legkésőbb 24 órán belül,
- 9.2.2. az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák és hiányosságok esetében pedig az általában elvárható időn belül, illetve a szokásos karbantartási vagy felújítási ciklusok szerint köteles teljesíteni.

- 9.3. A Bérbeadó az őt terhelő és azonnali beavatkozást igénylő karbantartási és felújítási munkákat a Bérelő szükségtelen zavarása nélkül azonnal, de legkésőbb 24 órán belül, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a Bérelővel közösen és előzetesen egyeztetett időpontban köteles elvégezni. A Bérelő nem akadályozhatja, és nem késleltetheti a Bérbeadót az őt terhelő karbantartási és felújítási munkák elvégzésében.

- 9.4. A Bérbeadó az őt terhelő kötelezettségeket köteles olyan színvonalon teljesíteni, amely a Bérlemény rendeltetéséből következően általában elvárható.

- 9.5. A Bérelő a Bérleményben végezni kívánt tevékenységéhez szükséges engedélyeket, és a tevékenység végzéséhez szükséges jogszabályi feltételeket a saját költségén köteles beszerezni, illetve biztosítani.

10. A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- 10.1. A Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles:

- 10.1.1. a bérleti díjat és egyéb a szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségét a jelen szerződésben meghatározott feltételekkel és határidőben megfizetni a Bérbeadónak, illetve a jogosult(ak) részére,

- 10.1.2. a Bérlemény, továbbá annak központi gépészeti, illetve egyéb berendezésének kialakítása a Bérletet terhelik a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül, ennek értelmében azok karbantartása, valamint javítása ugyancsak a Bérlet feladata a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül (Pl.: csapok csepegése, izzók cseréje, kapcsolók meghibásodása stb.).
 - 10.1.3. a Bérbeadó részére lehetővé tenni, hogy előzetes értesítés alapján a Bérlemény állapotának ellenőrzése céljából, a Bérlemény területére bejuthasson;
 - 10.1.4. tűrni, hogy a Bérbeadó sürgős szükség esetén - különösen tűz, vagy egyéb szükséghelyzet elhárítása céljából - a Bérlemény területére bemenjen és ott a szükséghelyzet elhárításához, vagy megelőzéséhez szükséges tevékenységeket megtegye, a Bérlet jelenlétének hiányában is;
 - 10.1.5. tűrni, hogy a Bérbeadó a közösen egyeztetett időpontban az őt terhelő karbantartási, javítási munkákat a Bérlemény területén elvégezhesse;
 - 10.1.6. a Bérbeadót értesíteni, ha a jelen szerződés alapján a Bérbeadót terhelő munkák elvégzése szükséges, vagy ha a Bérleményt súlyos károsodás veszélye fenyegeti.
- 10.2. A Bérlet a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet a Bérlemény és a Bérleményt magába foglaló Épület műszaki állapotát befolyásoló építőipari jellegű munkákat akkor sem, ha az egyébként nem építési engedély köteles munkát (szerkezet átalakítás, állagváltoztatás stb.).
- 10.3. A Bérlet a Bérleményt albérlébe vagy harmadik személy használatába nem adhatja, és a Bérleményt nem terhelheti meg.

11. A BÉRBEADÓ KELLÉK ÉS JOGSZAVATOSSÁGA

- 11.1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményre vonatkozóan harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérletet a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná, vagy korlátozná.

12. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA

- 12.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a határozott időtartamának lejáratát előtt felmondással nem szüntethető meg.
- 12.2. A Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést azonnali hatályú felmondással – előzetes írásbeli felszólítás nélkül - felmondani, ha
- 12.2.1. a Bérlet a bérleti díj, vagy a szerződés alapján őket terhelő egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével 15 napos késedelembe esett.
 - 12.2.2. a Bérlet olyan magatartást tanúsít, amely a Bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja.
 - 12.2.3. a Bérlet az őt terhelő karbantartási, javítási kötelezettségnek a korábban közölt írásbeli felszólítás ellenére sem tesz eleget.
 - 12.2.4. a jelen szerződésben rögzített bármely egyéb kötelezettségét megszegi.

13. A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA

- 13.1. A Bérbeadó a bérleményt köteles legkésőbb 2017. június hó 19. napján a Bérő rendelkezésére bocsátani.
- 13.2. A bérlemény átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír (2. sz. melléklet).

14. A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSEKOR

- 14.1. A Bérő a bérlet megszűnésekor köteles a bérleményt és az 2. sz. mellékletben rögzített tartozékokat (az átvételkor állapotban) visszaszolgáltatni Bérbeadónak. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérő cserebérleményre nem tarthat igényt.
- 14.2. Az átadásról ekkor is jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír.
- 14.3. Abban az esetben, ha a Bérő a bérleményt a bérlet megszűnését követően nem üríti ki, napi használati díjat köteles fizetni, amelynek összege: 3.000.- Ft + Áfa, azaz Háromezer forint + általános forgalmi adó.
- 14.4. Abban az esetben, ha Bérő a bérleményt a bérlet megszűnését követő 3 (három) napot meghaladóan nem adja át Bérbeadó részére, Bérbeadó jogosult gondoskodni arról, hogy Bérő berendezési és felszerelési tárgyait Bérő költségére és veszélyére megfelelő helyre szállítsák, és ott raktározzák a Bérő további intézkedéséig, illetve a Bérbeadó a bérleményt jogosult önhatalommal birtokba venni, és azzal szabadon rendelkezik. A Bérő a jelen pontban írtakat – jogkövetkezmények ismeretében - kifejezetten elfogadja.

15. BIZTOSÍTÁSOK

- 15.1. Bérő tudomásul veszi, hogy minden a tulajdonát képező, vagy általa a Bérleménybe bevitt ingó vagyontárgyra köteles biztosítást kötni, ennek hiányában minden kárt ő köteles viselni, és a Bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.

16. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

- 16.1. A jelen Szerződés csak a Felek közös egyetértésével, írásban, jelen okirat alakszerűségeinek megfelelően módosítható.

17. ÉRTESÍTÉSEK

- 17.1. A Felek a jelen Szerződés alapján egymáshoz intézendő értesítéseiket írásban, a következő címre kötelesek eljuttatni:

A Bérbeadó részére:

cím: 2900 Komárom, Táncsics M. u. 38.

A Bérő részére:

cím:

- 17.2. A Felek megállapodnak abban, hogy minden a szerződést érintő nyilatkozatukat írásban, a fentiekben meghatározott személyek részére küldik meg, tértivevényes ajánlott levélpostai küldeményként.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy értesítési címükben bekövetkezett minden változást 2 (kettő) munkanapon belül közlik a másik féllel. A Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél részére megküldött nyilatkozatuk joghatályosan kézbesítettnek tekintendő, a postai küldemény átvételének időpontjában, illetve a küldemény postára adását követő 5. (ötödik) napon abban az esetben is, ha a küldemény „nem kereste”, „elköltözött”, „ismeretlen”, vagy „nem fogadta” jelzéssel érkezik vissza, illetve ha a küldeményt a jogszabályban meghatározott helyettes átvevő átveszi.

18. IRÁNYADÓ JOG ÉS A JOGVITÁK RENDEZÉSE

- 18.1. A szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérlettel kapcsolatos esetleges vitákat lehetőség szerint elsősorban tárgyalásos úton rendezik.
- 18.2. Abban az esetben, ha az egyeztetés ésszerű időn belül nem vezet eredményre, a Felek – pertárgyértéktől függően - kikötik a Komáromi Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét a jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitáik elbírálására.

19. EGYÉB, ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 19.1. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *lakások és a helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* és a *2013. évi V. tv – a Polgári Törvénykönyv rendelkezései* az irányadóak és alkalmazandóak.
- 19.2. Jelen Szerződés négy, egymással mindenben szó szerint megegyező példányban kerül felek általi aláírásra, amely példányok közül kettő a Bérbeadót, kettő a Bérletet illet meg.

Alulírott felek a jelen bérleti szerződést, mint akaratunkkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írtuk alá.

Kelt: Komárom, 2017. napján

Bérbeadó

Bérlet