

## INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről: a **Komáromi Thermálfürdő 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 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség és a hozzá tartozó 15 m<sup>2</sup> 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. július hó 14. napjával** kezdődik.

4.3. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményt legkésőbb **2017. július hó 14. napján** a Bérlő részére átadja.

### **5. A BÉRLETI DÍJ**

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

2017. évre: 540.000.-Ft + Áfa, azaz Ötszáznegyvenezer forint + általános forgalmi adó, (2017-re esedékes díj éves díj /5 hó x 3 hó/)

2018. évre: 900.000.-Ft + Áfa, azaz Kilencszázezer forint + általános forgalmi adó,  
2019. évre: 900.000.-Ft + Áfa, azaz Kilencszázezer forint + általános forgalmi adó.

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

2017. évre: 60.000.- Ft + Áfa, azaz Hatvanezer forint + általános forgalmi adó,  
(2017-re esedékes díj éves díj/5 hó x 3 hó)

2018. évre: 100.000.-Ft + Áfa, azaz Százezer forint + általános forgalmi adó

2019. évre: 100.000.-Ft + Áfa, azaz Százezer 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 Bérlő által viselendő költségeket.

## 6. KÖLTSÉGEK

6.1. A Bérlő 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 Bérlő felé.

Vízóra induló állása: ..... m<sup>3</sup>

Villanyóra induló állása: ..... kWh

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

A konyhai ételmaradék és veszélyes hulladék (Pl. használt olajok és zsírok) elszállításáról a Bérlő köteles gondoskodni. Ezen szerződések másolata a Bérleti szerződés 1. számú mellékletét képezik. Amennyiben ezen szerződések másolatát a Bérlő nem adja le a szerződés aláírását követő 8 napon belül a Bérbeadó részére, úgy az Ingtatlanbérleti szerződés azonnal hatályát veszti.

## 7. BÉRLETI DÍJ, KÖLTSÉGEK FIZETÉSI FELTÉTELI

7.1. Az első éves bérleti díj összege – levonva abból a Bérlő 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 Bérlő által megfizetett éves bérleti díjról számlát állít ki a Bérlő részére.

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

- rezsi költségek és kommunális hulladékszállítás: A Bérbeadó minden hónap elején (mérőórák leolvasása után) a fogyasztásról átutalásos számlát állít ki a Bérlő részére,

melyet a Bérő 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni a Bérbeadó OTP banknál vezetett 11740030-20003995 számú bankszámlájára.

- 7.3. Amennyiben a Bérő 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 Bérő 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 Bérő nem jogosult még saját költségén sem a Bérbeadó írásbeli és előzetes hozzájárulásának beszerzése nélkül a Bérleményben bármely építési, átalakítási és felújítási munkálatot végezni.

## 9. A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI

- 9.1. A Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérő 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 Bérőt terhelő kialakítási, karbantartási, javítási munkákra (10.1.2.);

9.1.2. a Bérleményt ért – nem a Bérő 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 Bérló szükségtelen zavarása nélkül azonnal, de legkésőbb 24 órán belül, az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a Bérlóval közösen és előzetesen egyeztetett időpontban köteles elvégezni. A Bérló 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 Bérló 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 Bérló 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 Bérlőt terhelik a saját költségén bérbeszámítási igény nélkül, ennek értelmében azok karbantartása, valamint javítása ugyancsak a Bérló 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 állagának 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 Bérló 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 Bérló a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet a Bérlemény és a Bérleményt magába foglaló Épület műszaki állapotát befolyásoló építőipari jellegű

munkálatokat akkor sem, ha az egyébként nem építési engedély köteles munkálat (szerkezet átalakítás, állagváltoztatás stb.).

- 10.3. A Bérelő a Bérleményt albérletbe 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 Bérleőt a Bérlemény rendeltetésszerű használatában akadályozná, vagy korlátozná.

## **12. A SZERZŐDÉS FELMONDÁSA**

- 12.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a határozott időtartamának lejáratától 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 Bérelő a bérleti díj, vagy a szerződés alapján őket terhelő egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével 15 napos késedelembe esett.

12.2.2. a Bérelő olyan magatartást tanúsít, amely a Bérleményt rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja.

12.2.3. a Bérelő 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. július hó 14. napján a Bérelő 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 Bérelő a bérlet megszűnésekor köteles a bérleményt és az 2. sz. mellékletben rögzített tartozékokat (az átvételkori állapotban) visszaszolgáltatni Bérbeadónak. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő cserebérleményre nem tarthat igényt.

- 14.2. Az átadásról ekkor is jegyzőkönyv készül, melyet mindkét fél aláír.

- 14.3. Abban az esetben, ha a Bérelő 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 Bérelő a bérleményt a bérlet megszűnését követő 3 (három) napot meghaladóan nem adja át Bérbeadó részére, Bérbeadó jogosult gondoskodni arról, hogy Bérelő berendezési és felszerelési tárgyait Bérelő költségére és veszélyére megfelelő helyre szállítsák, és ott raktározzák a Bérelő további intézkedéséig, illetve a Bérbeadó a bérleményt jogosult önhatalommal birtokba venni, és azzal szabadon rendelkezik. A Bérelő a jelen pontban írtakat – jogkövetkezmények ismeretében - kifejezetten elfogadja.

## **15. BIZTOSÍTÁSOK**

- 15.1. Bérelő 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. ÉRTEŚÍTÉSEK**

- 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 Bérelő 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 vitáikat 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**