



9.

## ELŐTERJESZTÉS

Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

- Előterjesztő: Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- Tárgy: Sándorfalva, Széchenyi u. 24. számú  
önkormányzati tulajdonú ingatlanában  
Szolgáltató Ház II/10. megnevezésű helyiség  
bérleti szerződése
- Melléklet: Előterjesztés, határozati javaslat
- Iktatószám: 3-38/2017.
- Felelős: Katosné Kószó Matild  
műszaki ügyintéző
- Véleményezésre megküldve: Pénzügyi- és Településfejlesztési Bizottság  
Ügyrendi és Jogi Bizottság

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni!**

**A döntéshez egyszerű többség szükséges!**

Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:

2017. március 14.



Iktatószám: 3-38/2017.

**Tárgy:** Sándorfalva, Széchenyi u. 24. számú  
önkormányzati tulajdonú ingatlanában  
Szolgáltató Ház II/2. megnevezésű helyiség  
bérleti szerződése

Sándorfalva Város  
Képviselő-testülete  
részére

Sándorfalva

### Tisztelt Képviselő-testület!

Sándorfalva Város önkormányzatának tulajdonában áll a Sándorfalva, Széchenyi u. 24. szám alatti többfunkciós ingatlan. Az ingatlan Szolgáltató Ház II/10. számú helyiségét önkormányzatunktól a Mavelsun Kft. bérelte a 2014. szeptember 23. napján kötött bérleti szerződés alapján.

A bérleti szerződés határozott időtartamra, **2016. október 01. napjáig** szól.

A bérleti időtartamának lejártát követően a műszaki ügyintéző helyszíni ellenőrzés során észlelte, hogy nevezett bérleményt a bérlő továbbra is rendeltetésszerűen használja. Tájékoztatást adtunk arról, hogy **a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény** (továbbiakban: Lakástörvény) alapján, hogy a bérleti jogviszony lejártát követően a helyiséget jogcím nélküli használó, használati díjat köteles fizetni, és amennyiben másként nem nyilatkozik, kötelezni fogjuk a helyiség elhagyására.

A bérlő a tájékoztatást követően, 2016. december 7-én kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz, miszerint a helyiséget optikai üzlet céljára továbbra is, változatlan feltételekkel bérelhesse.

A Lakástörvény 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. Ezen jogszabály 38. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásával kapcsolatban a Sándorfalva Város Képviselő-testületének az **önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV.17.) rendelete** (továbbiakban Lakásrendet) az irányadó. A rendelet 1. §-ának (2) bekezdése értelmében a bérbeadói jogok gyakorlására a képviselő-testület jogosult.

A kérelmező használatában lévő bérlemény magában foglal egy 35,2 m<sup>2</sup> alapterületű optikai üzlet céljára hasznosított és egy 7,4 m<sup>2</sup> alapterületű raktár céljára használható helyiséget.

A bérlet ezen kívül magában foglalja a Szolgáltató Ház II. sz. épületének közlekedőjéből nyíló vizesblokk használatát, melyet a II/7, II/8 és II/9. helyiségek mindenkori bérlőivel, használóival közösen jogosult használni a zavartalan működés kölcsönös biztosítása mellett.

A kérelmező beadványában előadta, hogy a raktár részt szeretné átalakítani egy szemézetvi vizsgáló helyiséggé. A korszerűsítés során a vonatkozó hatósági előírásokat megfelelő állapotot szeretne kialakítani, így fűtőegységet beépíteni, a mosdót felújítani. Ezen kívül a közös vizesblokkban az egyik részében, a piszoár helyett egy páciens WC-t mosdóval kialakítani.

A rendelkezésre álló adatok, nyilvántartások alapján megállapítható, hogy a Mavelsun Kft a bérleti jogviszonyból eredő mindennemű előírást határidőben teljesítette, a mai nappal díj hátraléka nem mutatkozik, a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

Mivel a helyiség bérleti díjának megállapításakor a szükséges állagmegóvó illetve felújítási munkálatok elvégzésének indokoltságára tekintettel került megállapításra, ezért az új szerződés megkötése előtt szükséges a helyiségbérleti díj iránti javaslathoz értékbecslést készíttetni.

A bérleti díj mértékének meghatározásához értékbecslői véleményt kértünk be, mely szerint nevezett helyiségek forgalmi értéke alapján a javasolt bérleti díj mértéke 1200 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

a bérleti díj mértékének meghatározásakor azonban az alábbiak figyelembe vétele szükséges. A helyiség értéke a jelenlegi bérlő által elvégzett felújítási munkálatok következtében emelkedett magasabbra az átlagosnál. A bérlemény jelentősen nagyobb alapterületű a körötte levő bérleményeknél, az egy m<sup>2</sup>-re eső haszon azonban nem egyenes arányosan növekszik a bérlemény nagyságával. Megemlítem azt is, hogy a bérleményben ezelőtt lévő (más profillal hasznosított) bérlők nem tudták azt veszteség nélkül üzemeltetni. A Szolgáltató Ház Ady E. utcára néző bérleményeiben jelentősen nagyobb forgalom tapasztalható, mint a Széchenyi utcai bejárattal rendelkezőknél.

Mindezek miatt javaslom a bérlemény alapidíját 1000 Ft/m<sup>2</sup>/hó áron meghatározni.

A bérlő a további nyereséges hasznosítás érdekében szükségesnek látja a jelenlegi funkciót bővíteni, és időszakosan szemorvosi vizsgálatot is végezni. Ennek érdekében a jelenleg raktárként funkcionáló helyiséget orvosi rendelővé alkalmassá kívánja tenni. A tervezett átalakítási munkálatokról költségvetést készített. A költségvetést a SÖV Kft. vezetőjével megvizsgáltuk, melynek eredményeképp megállapítottuk, hogy a költségvetésben meghatározott következő felújítási munkálatok szükségesek: falburkolat cseréje, nyílászáró cseréje, mosdó kialakítása, WC helyiség átalakítása. A felújítás tervezett költsége 480 000 Ft.

Javaslom, hogy a bérlemény bérleti díjaként két évig 22 600 Ft/hó értéket állapítsuk meg, ezt követően pedig 42 600 Ft legyen. A rezszi költségeket ezen felül kell megfizetni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat tárgyalja meg és amennyiben azzal egyetért, az alábbi határozati javaslatot fogadja el:

...../2017. (.....) Kt. határozat

**Tárgy:** Sándorfalva, Széchenyi u. 24. számú önkormányzati tulajdonú ingatlanában Szolgáltató Ház II/10. megnevezésű helyiség bérleti szerződésének hosszabbítása

### Határozati javaslat

- 1.) Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testülete - Sándorfalva Város Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV.17.) rendelete 1.§. (2) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva - a Mavelsun Kft (székhely 6762. Sándorfalva, Tisza u. 11.) részére a Sándorfalva, Széchenyi u. 24. sz. alatti Szolgáltató Ház II/10. megjelölésű, összesen 42,6 m<sup>2</sup> alapterületű bérleményt határozatlan időre bérbeadja.
- 2.) A bérleti díj mértéke két évig – az elvégzendő felújítási munkálatokra tekintettel - 22 600 Ft/hó azaz Huszokétezer-hatszáz Ft havonta, 2019. április 1. naptól - 42 600 Ft/hó azaz Negyvenkettőezer-hatszáz Ft havonta, mely összeg évente a hivatalos inflációs rátával növekszik. A bérleti díj a rezszi költségeket nem tartalmazza.
- 3.) A képviselő-testület felhatalmazza Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármestert, hogy a döntésnek megfelelően a helyiségbérleti szerződést az önkormányzat képviseletében kösse meg.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Katosné Kószó Matild műszaki ügyintéző

#### A határozatról értesítést kap:

- 1.) Gajdosné Pataki Zsuzsanna polgármester
- 2.) Dr. Bánfi Margit jegyző
- 3.) Lázár Margit megbízott gazdasági csoportvezető
- 4.) Katosné Kószó Matild műszaki ügyintéző
- 5.) Érintett
- 6.) Irattár

Sándorfalva, 2017. március 14.



**Gajdosné Pataki Zsuzsanna**  
polgármester

# HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen használatba adási szerződés létrejött egyrészről

- szerződő fél viselt neve (cégneve): **SÁNDORFALVA VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT**
  - szerződő fél rövidített neve jelen szerződésben: **Önkormányzat**
  - székhelye: **6762 – Sándorfalva, Szabadság tér 1.**
  - képviselőre jogosult neve: **Gajdosné Pataki Zsuzsanna** polgármester
  - adószáma: **15726607-2-06**, statisztikai számjele: **15726607-8411-321-06**
- mint **bérbeadó** [továbbiakban: **Bérbeadó**], másrészről

- szerződő fél neve (cégneve): **MAVELSUN Korlátolt Felelősségű Társaság,**
  - szerződő fél rövidített cégneve: **MAVELSUN Kft.**
  - székhelye: **6762 – Sándorfalva, Tisza u. 11.**
  - képviselőre jogosult neve: **Czirok Ildikó** ügyvezető
  - képviselőre jogosult természetes személyazonosító adatai:  
szül. 1976. 06. 24., an. Csikós Anna Irén, lakcíme: 6762 - Sándorfalva, Tisza u. 11. sz. alatti lakos
  - cégjegyzékszám: **06-09-019643**, cégbírósági bejegyzés időpontja: 2012. 12. 03.,
  - adószám: **24191553-2-06**, statisztikai számjele: **24191553-4322-113-06**,
  - számlavezető pénzügyintézet, számlaszám: **Budapest Bank Zrt, 10102842-23164300-01003001**,
- mint **Bérlő** [továbbiakban: **Bérlő**]

– szerződő felek továbbiakban **együttesen: Felek** – között, az Önkormányzat Képviselő-testületének ...../2017. (III. 30.) Kt. számú határozata alapján, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel.

## ELŐZMÉNYEK

Felek között Sándorfalván, 2014. szeptember 23. napján kelt **helyiségbérleti szerződés** alapján **2014. október 01. napjától kettő (2) éves, határozott időtartamú helyiségbérleti szerződés jött létre.**

A helyiségbérleti szerződés tárgya az **Önkormányzat kizárólagos tulajdonában** álló, az ingatlan-nyilvántartásban **Sándorfalva, belterület 2466. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **Sándorfalva, Széchenyi u. 24. szám** alatti felépítményes ingatlanon található, **Szolgáltatóház II/10.** megjelölésű, összesen **42,6 m<sup>2</sup>** alapterületű, **üzlet céljára** hasznosítható helyiség.

A **helyiségbérleti szerződés** a határozott idő lejártával, azaz **2016. október 01. napjával megszűnt**, ettől a naptól a helyiséget **használatba adási szerződés alapján** továbbhasználja Bérlő, mely az új helyiségbérleti szerződés megkötéséig, de legfeljebb 6 hónapig hatályos.

1. Felek egyezően rögzítik, hogy az **Önkormányzat kizárólagos tulajdonát** képezi az ingatlan-nyilvántartásban **Sándorfalva, belterület 2466. helyrajzi szám** alatt felvett, természetben **Sándorfalva, Széchenyi utca 24. szám** alatti felépítményes ingatlanon található, **Szolgáltatóház II/10.** megjelölésű, összesen **42,6 m<sup>2</sup>** alapterületű, **üzlet céljára** hasznosítható helyiség [továbbiakban: **bérlemény**].
2. A bérlemény magában foglal: egy (1) darab **üzlet** céljára hasznosítható **35,2 m<sup>2</sup>** alapterületű, valamint egy (1) darab **raktár** céljára hasznosítható **7,4 m<sup>2</sup>** alapterületű helyiséget, a korábban fennállt bérleti szerződés megkötését követő birtokbavételkor, 2014. október 01. napján rögzített átadási-átvételi jegyzőkönyv szerinti felszereltséggel. A bérlemény ezen kívül **magában foglalja** a Szolgáltató Ház II. számú épületrészének **közlekedőjéből nyíló vizesblokk használatát**, amelyet a II/7., II/8. és II/9. helyiségek mindenkori bérlőivel illetve használóival **közösen jogosult** a zavartalan működés kölcsönös biztosítása mellett használni.
3. Bérbeadó **egyéb humán-egészségügyi ellátás (TEÁOR 8690) céljára, optikai szalon** működtetésére, **2017. április 01. napjától határozatlan időtartamra bérbe adja**, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban körülírt bérleményt, a 2017. április 01. napján fennálló, megtekintett állapotban és a 2. pontban hivatkozott jegyzőkönyvben foglaltak szerinti felszereltséggel.
4. Felek jelen szerződés aláírásával egybehangzóan nyugtázzák, hogy Bérlő már **2014. október 01. napjától** az 1. pontban körülírt bérlemény **birtokában van, és jelen szerződés időpontjáig a helyiséget folyamatosan, zavartalanul és saját hasznosításra birtokolja.**
5. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérlő a bérleménnyel összefüggésben a 4. pontban megjelölt időponttól viseli: a kárveszélyt, az igényelt és elfogyasztott közüzemi szolgáltatások után kiszámlázott közüzemi díjakat, valamint a központi illetve helyi adóhatóság által kivetett – az ingatlan mindenkori használóját (és nem tulajdonosát) adóalanyként megjelölő – közterheket.

6. Bérló a helyiség rendeltetésszerű használata érdekében a raktárhelyiséget átalakítja, az oldalfalra és mennyezetre gipszkarton burkolatot alakít ki, kézmosót és mosogatót épít ki, az ablakot kicseréli és a közös használatú vizesblokkot átalakítja saját költségén a szerződés elv拉斯zthatatlan mellékletét képező költségvetés szerint legkésőbb 2017. augusztus 31. napjáig. Felek úgy állapodnak meg, hogy a Bérló az általa elvégzetett munkálatokért e szerződésben foglaltakon túl költségmegtérítési igényel nem élhet a Bérbeadó felé. A szerződés megszűnésének kockázatát Bérló viseli. **Bérlónek a Bérbeadóval szemben a munkálatokkal kapcsolatosan a jövőben, illetve a szerződés megszűnése esetén semmiféle költségmegtérítési igénye, követelése nincs**, a helyiség alkotó részévé illetve tartozékává váló beépített anyagok, berendezési tárgyak Bérbeadó tulajdonát képezik, a beruházás teljesítésigazolásának napjától.
7. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a bérlemény használatáért Bérló 2017. április 01. napjától két évig – a szükséges állagmegóvó illetve felújítási munkálatok elvégzésének indoklására tekintettel – **bruttó 22.600 Ft/hó (Áfa-mentes)** – azaz huszonkétezer-hatszáz forint – **bérleti díjat**, 2019. április 01. napjától **bruttó 42.600 Ft/hó (Áfa-mentes)** – azaz negyvenkétezer-hatszáz forint – **bérleti díjat** köteles fizetni.
- A bérleti díjat Bérló havonta, előre esedékesen köteles megfizetni a Bérbeadó által megbízott Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatalnak, számla ellenében, a számla közlésétől (kézhezvételétől) számított **nyolc (8) naptári napon** belül. A bérleti díj teljesítésének módja: **készpénz-átutalási megbízás** útján vagy **bankszámláról történő átutalással**, a Bérbeadó által megbízott Sándorfalvi Közös Önkormányzati Hivatal [továbbiakban: SKÖH] **57100106-13358530** számú pénzforgalmi számlára, vagy **készpénzes pénztári befizetéssel a SKÖH-nél**, a mindenkori pénztári nyitvatartási rend szerinti időben. **Bérbeadó vállalja**, hogy a havi esedékes bérleti díjat **tárgyhó 05. napjáig kiszámlázza**.
8. Felek egyezően rögzítik, hogy Bérbeadó a korábban fennállt **helyiségbérleti szerződés** 2016. október 01. napján bekövetkezett **megszűnését követően a 85.200 Ft** – azaz nyolcvanötezer-kettőszáz forint – összegben kezelt **óvadékot a Bérlónek nem fizette vissza**, tekintettel arra, hogy a bérleményt ráutaló magatartással továbbhasználta. Felek kijelentik, és a szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy a bérleti jogviszony megszűnésével esedékes volt, de **elmaradt óvadék-elszámolás nem sérti az üzleti érdekeiket**, kárigényük nem keletkezett, az **összezszerűségét** jelen szerződés teljesítését biztosító **óvadék céljára elfogadják**, és **abba maradék nélkül beszámítják, így külön pénzügyi műveletet nem igényel az óvadékösszeg letétbe helyezése**. Bérbeadó az esedékes bérleti díj illetve a rezszi díj megfizetésének **elmulasztása** esetén – a szerződés azonnali hatályú megszüntetésekor – az **óvadékból a hátralékot kiegyenlítheti**. Ha a Bérló fizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő **nyolc (8) napon belül visszafizetni**. Bérbeadó az időközi kamatot nem fizetés esetén szintén a követeléseire kielégítésére fordíthatja, a letétként kezelt óvadék összege után **kezelési költséget nem számíthat fel**. Bérló az óvadék után **időközi kamatot nem követelhet**.
9. Jelen szerződés aláírásával Felek egybehangzóan nyugtázzák, hogy a **bérleti díj** a helyiség használatának az ellenértéke, az **üzemeltetési költségekre nem nyújt fedezetet**. A helyiség működtetésével felmerülő valamennyi **járulékos költség a Bérlőt terheli**.
10. Bérló jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy **2018 évtől** – az Lr. 13.§ (5) bek-ének előírása alapján – a **bérleti díj évente**, a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által a megelőző naptári évre megállapított és hivatalosan közzétett **fogyasztói árindex** (inflációs ráta) **mértékével egyezően, automatikusan** – Felek minden további jognyilatkozatától illetve jogcselekményétől függetlenül –, tárgyév elejétől, azaz **január 01. napjára** visszamenőleges hatállyal **emelkedik**. Az emelkedés vetítési alapja a megelőző évi bérleti díj.
11. Felek a bérleményt terhelő rezsiköltségek tekintetében az alábbiakat rögzítik. A bérlemény energia (villamos energia és gáz) vételezésére alkalmas, **önálló villamos energia fogyasztásmérővel** (almérő) rendelkezik, gázkonvektorral fűthető. A bérlok által használt vizesblokk víz fogyasztásmérővel (almérő) felszerelt. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a **víz-, a villamos-energia és gázfogyasztást havonta** – a villamos energiát a mért fogyasztás arányában, a gázfogyasztást a használt légköbméter arányában a bérlemény és a közös használatú vizesblokk víz- és szennyvízfogyasztását a mért fogyasztás és az azt használó bérlok számának arányában – **számlázza ki Bérlónek**. A rezszi költség kiszámítása és számlázása Bérló részére a közműszolgáltató által Bérbeadónak megküldött számla alapján történik.
12. A bérleti díj és a rezszi díj **késedelmes teljesítése esetén** Bérbeadó jogosult **késedelmi kamatot** felszámítani, melynek mértéke – a Polgári Törvénykönyvről szóló, 2013. évi V. törvény [továbbiakban: Ptk.] 6:155. §-a szerint – a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes **jegybanki alapkamat nyolc (8) százalékkal** növelt értéke. A **kamatfizetési kötelezettség a Bérbeadó számlájának fizetési**

**határidejétől** számított **harminc (30) nap** elteltétől esedékes. Fizetési késedelem esetén Bérbeadó jogosult a behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvényben meghatározott, **negyven euró (40 €)** mértékű **behajtási költségátalányt** felszámítani.

13. Felek kijelentik, hogy a bérleményben található **fogyasztásmérők (almérők) állását 2017. április 01. napján rögzítik**, továbbá ehhez hasonló módon járnak el a szerződéses jogviszony megszűnésekor is.
14. Bérelő **feltétlen kötelezettséget** vállal jelen szerződés aláírásával arra, hogy a **bérleményt a 3. pontban jelzett profillal és üzletkör(ök)ben használja** illetve **működteti**, egyben tudomásul veszi, hogy az üzlet működéséhez szükséges hatósági, szakhatósági engedélyek beszerzése, illetve a gazdálkodási tevékenység(ek)re vonatkozó jogszabályok szerinti működési (tárgyi) és személyi feltételek biztosítása a mindenkori Bérelő kötelezettsége.
15. Felek egyezően rögzítik, hogy **Bérbeadó ellenőrzési joggal rendelkezik** a bérlemény vonatkozásában; jogosult ellenőrizni az ingatlan **rendeltetésszerű és szerződés szerinti használatával** kapcsolatos kérdéseket, a **karbantartási kötelezettségek** teljesítését.
16. A **helyiség bérleti joga** felett Bérelő nem jogosult rendelkezni, számára **nem forgalomképes jog**. A bérlemény **albérletbe nem adható** tovább. Bérelő a **Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül** nem jogosult a helyiség használati módjának módosítására, továbbá a bérlemény más részére bármi módon történő használatba adására, átruházására, cseréjére. Bérelő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményben **átalakítást** – függetlenül attól, hogy az építéshatósági engedélyt igényelne vagy sem –, a rendszeres használattal együtt járó karbantartási, felújítási munkák kivételével **értéknövelő beruházást nem végezhet**.
17. Bérelő köteles a szerződéses jogviszony tárgyát képező bérleményt **rendeltetésszerűen használni**, a **rendszeres karbantartását** (állagmegóvását) **elvégezni** és annak **teljes költségét viselni**, valamint a **bérlemény előtti közterület** megfelelő rendben és **tisztán tartásáról** gondoskodni (így különösen a járdaszakaszt és ha a járda mellett zöldsáv is van, az úttestig terjedő teljes terület folyamatos gazmentesítését és tisztán tartását elvégezni, továbbá télen a járdát hó- és síkosság-mentesíteni), a keletkezett **szemét és hulladék szabályszerű elszállítását** saját költségén megoldani.
18. Bérelő jelen szerződés aláírásával feltétlen kötelezettséget vállal azért, hogy a bérlemény használatával kapcsolatban a mindenkor **hatályos tűzvédelmi, környezetvédelmi, munkavédelmi szabályokat betartja, illetve alkalmazottjaival betartatja**. Bérbeadó **tájékoztatja** Bérelőt, hogy a villamos energia-hálózat a megfelelő szolgáltatói jelzésekkel van ellátva. Felek egyezően rögzítik, hogy a közüzemi szolgáltatók (gáz, víz, villany) illetve szakhatósági ellenőrző szervek által a bérleményben észlelt **tiltott, szabálytalan energiavételezés** esetén kiszabott bírság, büntetés megfizetéséért illetve megállapított büntető felár teljesítéséért **Bérelő köteles helytállni, teljes felelősséggel tartozik**.
19. **A szerződés megszűnik** ha:
  - a) a helyiség megsemmisül,
  - b) az arra jogosult írásban felmond,
  - c) a gazdasági társaság formájában működő jogi személy Bérelő jogutód nélkül megszűnik,
  - d) a Bérelőnek a bérleményben folytatott gazdálkodási tevékenység végzésére való jogosultsága megszűnik (hatósági igazolványát, engedélyét visszavonták, avagy visszaadta),
  - f) a Bérelő bérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
  - g) a Bérelő bérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
  - h) a Felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntetik,
20. Felek részéről a szerződés **rendes felmondással, írásban**, indokolás nélkül, **három (3) hónapos felmondási idő** közbeiktatásával kölcsönösen felmondható. A felmondási idő alatt a bérleti díj valamint a rezsidíj fizetési kötelezettség továbbra is esedékes.
21. **Bérbeadó** a bérleti szerződést **azonnal hatállyal, írásban** felmondhatja, ha:
  - a) Bérelő a bérleti díjat illetve a kiszámlázott rezsidíjat a fizetésre megállapított időpontig – írásbeli felszólítás ellenére – nem fizeti meg,
  - b) Bérelő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti, megszegi,
  - c) Bérelő a bérleményt rendeltetésével ellentétesen használja, illetve rongálja, és Bérbeadónak az eredeti rendeltetés illetve állapot helyreállítására történő írásbeli felszólítása eredménytelen maradt – ebben az esetben az eredménytelen felszólítás után harminc (30) nappal,
  - d) Bérelő a helyiséget – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül – az engedélyezett céltól illetve vállalt üzletkör(ök)től eltérően használja, használati módját módosítja, a bérleményt más részére bére adja vagy elcseréli.

e) Bérlő a 6. pontban foglalt munkálatokat határidőben nem végzi el.

22. Bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés 21. pont c) alpontja alapján történő felmondás esetén a rongálási cselekményekkel okozott károkért teljes felelősséggel tartózik; Bérbeadónak köteles megtéríteni az ebből eredő teljes kárát.
23. Bérlő a szerződés megszűnésekor – Felek eltérő megállapodásának hiányában – köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságaitól kiürítve visszaszolgáltatni, annak alkotórészeit, tartozékait, berendezéseit – melyekre nem illeti meg az elvitel joga – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. A bérlemény visszaadásáról Felek átadási-átvételi jegyzőkönyvet készítenek.
24. Bérlő kijelenti, hogy a bérleményt a 2014. október 01. napján megtekintett állapotban már birtokba vette, és azt jelen szerződés megkötésének az időpontjáig folyamatosan birtokolja. Egyben tudomásul veszi, és ezt jelen szerződés aláírásával nyugtázza, hogy a bérleményben – Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával – elvégzett értéknövelő beruházás(ok) ellenértékének megtérítésére a bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnésekor nem tarthat igényt. Bérlőt megilleti az elvitel joga mindazon berendezési tárgyakra, amelyeket saját költségén létesített, külön megállapodás alapján – lásd 6. pont – nem kerültek a Bérbeadó tulajdonába, és a bérlemény állagának sérelme nélkül elvihetők, leszerelhetők.
25. Szerződés megszűnésekor Bérlőt cserehelyiség nem illeti meg.
26. Amennyiben Bérlő a szerződés megszűnésekor a birtokbaadási kötelezettségének adott határidőre nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult a bérleményt – annak zárszerkezete cseréjével – birtokba venni, mely magatartásról felek jelen szerződés aláírásával már most előre egyezően kijelentik, hogy azt nem tekintik tilos önhatalomnak, birtoksértő magatartásnak.
- Bérbeadó a birtokba vett bérleményben a még ott tárolt ingóságokat – a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint – Bérlő költségére és veszélyére, a vele közölt helyre elszállíthatja, és ott az átvételéig megfelelő körülmények között tárolhatja.
27. Jelen szerződésben foglaltak teljesítése során Felek egybehangzóan vállalják, hogy teljes mértékben együttműködnek, és maradéktalanul eleget tesznek a kölcsönös tájékoztatási kötelezettségüknek; minden olyan tényről, körülményről, mely jelen megállapodásban foglaltak szerződésszerű teljesítését részben vagy egészben akadályozza illetve teljesítésében befolyásolhatja, kötelesek egymást haladéktalanul, legkésőbb annak felmerülésétől számított három (3) naptári napon belül – hitelt érdemlő módon – értesíteni.
28. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból eredő esetleges jogvitáik eldöntését elsődlegesen tárgyalásos úton kísérik meg rendezni, és csak annak eredménytelensége esetére választják a bírói utat. Jogvitáik rendezésére – perértéktől függően – a Szegedi Járásbíróság illetve a Szegedi Törvényszék illetékességét kötik ki.
29. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény [Ptk.], a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény [Ltv.], valamint Sándorfalva Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről szóló 9/2003. (IV. 17.). számú önkormányzati rendeletében [Lr.] foglaltak az irányadók.

Felek jelen szerződést – annak elolvasását és közös értelmezését követően –, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag, sajátkezüleg, alulírott helyen és napon, cégszerűen aláírták.

A szerződés egységes szerkezetbe foglalva, négy (4) egymással mindenben szó szerint megegyező – négy (4) sorszámozott oldalból és huszonkilenc (29) számozott pontból álló – példányban készült, amelyből a kölcsönös aláírást követően három (3) példány a Bérbeadó, egy (1) példány pedig a Bérlő birtokában marad.

Sándorfalva, 2017. április 01.

---

Gajdosné Pataki Zsuzsanna  
- polgármester -  
Bérbeadó képviselőként

---

Czirok Ildikó  
- ügyvezető -  
Bérlő képviselőként