

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Tordas Község Önkormányzata (2463 Tordas, Szabadság út 87. adószáma: 15363097-2-07, képviseli: Juhász Csaba polgármester), mint bérbeadó a továbbiakban: **Bérbeadó**

másrészről

Név: **Dr. Czagler és Társa Bt.**
Adószám: **22072019-2-07**
Cím: **2462 Martonvásár, Budai út 11.**
Képviseli: **Dr. Czagler Károlyné**

, mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő** a továbbiakban együtt: **Szerződő felek**

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

I.

A szerződés tárgya

- 1.1. A Bérbeadó tulajdonát képezi, és egyben kizárólagos hasznosítása alatt áll a tordasi Ingatlan-nyilvántartásban **309/6 hrsz.** alatt nyilvántartott
- 1.2. **30 m2** alapterületű patika helyiséget, mely természetben a **Tordas, Sajnovics tér 8.** szám alatt található.
- 1.3. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi a jelen szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlant (a továbbiakban: bérlemény) az alábbi feltételek mellett.

II.

A szerződés hatálya

- 2.1 A Szerződő felek a bérleti jogviszonyt **2011. december 15-től kezdődően határozatlan** időtartamra hozzák létre.
- 2.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés hatályát bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával – 60 napos felmondási határidő egyidejű betartása mellett – rendes felmondás keretében megszüntetheti.

III. A bérleti díj

- 3.1. A Bérelő a 4/2002. (III.27.) számú rendeletében foglalt mindenkori bérleti díjat köteles fizetni a Bérbeadó részére.

IV. Kaució

- 4.1. A Bérelő a jelen szerződésben megállapított fizetési kötelezettségei biztosítékként **0.- (Nulla) Ft** összeget köteles **kaució jogcímén** a Bérbeadó részére megfizetni.
- 4.2. A kaucióból a Bérbeadó jogosult érvényesíteni a bérleti jogviszonnyal kapcsolatosan a Bérelő felé fennálló követeléseit (bérleti díj, közüzemi számlák, károkozás), ha a Bérelő a fizetési kötelezettsége teljesítésével 8 (Nyolc) napon túli késedelembe esik. A kaució felhasználásáról a Bérbeadó írásban tájékoztatja a Bérelőt, aki a Bérbeadó által a fentiek szerint felhasznált összeggel köteles a kauciót, a felhasználásról szóló bérbeadói értesítés átvételétől számított 8 (Nyolc) napon belül kiegészíteni. Ha a Bérelő ennek határidőben nem tesz eleget ez a Bérbeadó rendkívüli felmondási jogát alapozza meg.
- 4.3. A fentiek szerint igénybe nem vett kauciót a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 (Nyolc) nap múltán köteles a Bérbeadó a Bérelőnek visszafizetni.
- 4.4. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a kaució összege után a Bérbeadó nem fizet kamatot.

V. A fizetés pénzneme

- 5.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségeit a Bérelő a Magyar Köztársaság hivatalos fizetőeszközeiben, azaz magyar forintban köteles teljesíteni.

VI. A Bérelő birtokba lépésének időpontja

- 6.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg már a birtokában tartja a bérleményt.
- 6.2. A bérlemény átadásakor a Bérelő és a Bérbeadó jegyzőkönyvet készítenek, amelyben feltüntetik:
- a bérlemény műszaki állapotát
 - a bérleménnyel együtt átadott lakás-felszerelési és egyéb tárgyak leltárát, azok műszaki-minőségi állapotát
 - a bérleményhez tartozó mérőórák állását
 - a bérlemény átadáskori állagát



VII. A bérlemény igénybevételének célja

- 7.1. A Bérelő kijelenti, hogy a bérleményt kizárólag lakás céljára veszi bérbe. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményt ettől eltérő célra (pl. iroda, üzlethelység) kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján használhatja.

VIII. Rezsiköltségek

- 8.1. A Bérelő köteles megfizetni a szolgáltatóknak, illetve egyéb jogosultaknak a bérlemény használatával összefüggő alábbi költségeket:
- szemétszállítási díj
 - fogyasztott energia díja
 - víz- és csatorna díj
 - telefonszámla
- 8.2. *A Bérelő a bérleti jogviszony időszakára esedékes fenti költségek viselésére köteles oly módon, hogy a fenti díjakról a Bérbeadó nevére érkező számlákat, a számlákon szereplő teljesítési határidőn belül köteles megfizetni. A késedelmes fizetésből származó következmény viselésére a Bérelő köteles, feltéve, hogy az nem a Bérbeadónak felróható (pl. a számlák nem időben történő átadása).*
- 8.3. A Bérelő a fent meghatározott számlák befizetését igazoló csekkszelvények eredeti példányát a bérleti díj megfizetésével egyidejűleg köteles átadni a Bérbeadó részére, annak igazolása végett, hogy a nevezett befizetések határidőben megtörténtek. Amennyiben a Bérelő ezen kötelezettségének maradéktalanul, határidőben illetve a Bérbeadó írásos felszólításában szereplő póthatáridőben nem tesz eleget, úgy ez a Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül és megalapozza a Bérbeadó rendkívüli felmondási jogát.

IX. A Bérbeadó főbb jogai és kötelezettségei

- 9.1. A Bérbeadó a Bérelő jogszerű birtokba lépésének napjától köteles a bérleményt - a bérleti jogviszony teljes időtartamára - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérelő használatába adni.
- 9.2. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személyeknek nincs a bérleménnyel kapcsolatosan olyan joga amely a bérlemény – jelen szerződésnek megfelelő – rendeltetésszerű használatát akadályozná.
- 9.3. A Bérbeadó köteles gondoskodni a bérlemény központi berendezéseinek állandó, üzemképes állapotáról.



- 9.4. A Bérbeadó – a Bérő indokolatlan zavarása nélkül, előzetes értesítése alapján, de legfeljebb havi egy alkalommal – jogosult ellenőrizni, hogy a Bérő rendeltetésszerűen és a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően használja-e a bérleményt.
- 9.5. A Bérbeadó jogosult arra, hogy - a bérleti jogviszony bármely fél által történő rendes felmondása esetén – a rendes felmondás ideje alatt – a Bérő indokolatlan zavarása nélkül – a bérleményt megmutathassa a jövőbeni potenciális bérőknek.

X.

A Bérő főbb jogai és kötelezettségei

- 10.1. A Bérő a bérleményt rendeltetésének és a jelen szerződés rendelkezéseinek megfelelően használhatja. A Bérő felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használat során felmerülő javítási- és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni.
- 10.2. A Bérő köteles minden olyan magatartás tanúsításától tartózkodni, amellyel a közvetlen szomszédait zavarná.
- 10.3. A Bérő kötelessége a bérlemény állagának átadáskori szinten való megőrzése. A rendeltetésszerű használatból okozott állagromlásért a Bérő nem felel. Amennyiben a Bérő nem tesz eleget a fentiekben megkövetelt kötelezettségének, a Bérbeadó ezen munkákat a Bérőnek nyújtott speciális szolgáltatások címén a Bérő költségére elvégezteti.
- 10.4. A Bérő köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni a fűtőberendezésben, az elektromos vezetékekben, szerelvényekben keletkezett hibákról, valamint a bérlemény területén bekövetkezett tűzről.
- 10.5. A Bérő köteles megengedni, hogy a Bérbeadó az Őt terhelő javítás, karbantartás érdekében munkavégzés céljából belépjen a bérlemény területére.
- 10.6. A Bérő a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélkül a bérleti jogviszony megkezdését követően a bérleményben semmiféle átalakítást nem végezhet. Amennyiben a Bérő olyan átalakítási munkákat végeztetett el, amelyekhez a Bérbeadó engedélyére lett volna szükség, a Bérbeadó felszólítására köteles az eredeti állapotot helyre állítani.
- 10.7. A Bérő a bérleménybe más természetes vagy jogi személyt csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével fogadhat be.
- 10.8. A Bérő a jelen szerződést, vagy az abban foglalt jogosultságait csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélyével ruházhatja át, illetve a bérleményt csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása esetén adhatja albérletbe.
- 10.9. A bérlet tartalmazza a lakásban a szerződés aláírásakor meglévő beépített bútort, az egyéb leltárba vett háztartási eszközök és felszerelési tárgyak használatát, amelyeket a



Bérlő jogosult a bérlet helyszínén rendeltetésszerűen használni illetve azokkal a jó gazda módjára bánni.

- 10.10. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt jogosult a bérleményt kifesteni. A tervezett festés előtt a Bérlő értesíteni köteles a Bérbeadót.
- 10.11. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlő jogosult arra, hogy a közműveket illetve az energiaszolgáltatókat értesítse a bérbeadás tényéről, kérvényezve azt, hogy a közüzemi illetve energiaszámlákat a szolgáltatók a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt a Bérlő nevére állítsák ki, illetve küldjék meg.

XI.

A bérleti jogviszony szünetelése

- 11.1. Abban az esetben, ha tűz-, más károk vagy egyéb ok miatt a bérlemény karbantartása, felújítása, helyreállítása válik szükségessé, a Bérbeadó és a Bérlő az Őket terhelő munkákat elsősorban úgy kötelesek elvégezni, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatát lehetőleg ne akadályozzák.
- 11.2. Ha a bérlemény karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával kapcsolatos munkák csak a Bérlő átmeneti kiköltözése esetén végezhetők el, a Bérlő a munkavégzést tűrni köteles, de ezen munkák elvégzésének időtartamára a bérleti jogviszony szünetel. Ezen időszakra a Bérlő maga köteles gondoskodni elhelyezéséről, melynek költségei a Bérlőt terhelik.

XII.

A bérleti jogviszony megszűnése

12.1. A bérleti jogviszony megszűnése **közös megegyezéssel**

Szerződő felek a jelen szerződést közös megegyezéssel írásban szüntethetik meg.

12.2. A bérleti jogviszony megszűnése **rendes felmondás** alapján

Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen szerződés hatályát **rendes felmondással – 60 (Hatvan) napos felmondási határidő** egyidejű betartása mellett - bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal szüntetheti meg.

12.3. A bérleti jogviszony megszűnése a **Bérbeadó rendkívüli felmondása** folytán

- 12.3.1. Ha a Bérlő a bérleti díj fizetésére megállapított időpontig nem tesz eleget a fizetési kötelezettségének, és a Bérbeadó által küldött írásbeli felszólításban biztosított további 8 (Nyolc) napos határidőben sem teljesít, a Bérbeadó további 8 (Nyolc) napon belül írásban felmondhatja a jelen bérleti szerződést.



12.3.2. Ha a Bérlo a jelen szerződésben vállalt alábbi lényeges kötelezettségeit a Bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a Bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet:

- a rendeltetésszerű használat követelményének olyan súlyos megsértése, hogy a Bérbeadótól nem várható el a jelen szerződés fenntartása
- a bérlemény területén a Bérbeadó által végzendő javítási, karbantartási munkák elvégzésének megakadályozása
- a bérlemény a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélküli átalakítása
- a bérleménynek a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélküli albérletbe adása, más személyeknek – tekintettel a 10.7. pontra – a bérleménybe történő befogadása

12.3.3. Ha a Bérlo magatartása szolgál a felmondás alapjául a Bérbeadó köteles a Bérlo – a következményekre történő figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított 8 (Nyolc) napon belül írásban felszólítani.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. Ebben az esetben a felmondást a tudomásszerzéstől számított 8 (Nyolc) napon belül kell írásban közölni.

A felmondás a 12.3.1. és 12.3.2. esetekben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. Ha a felmondás alapjául a Bérlo olyan magatartása szolgál, amely folytán a szerződés fenntartása a Bérbeadótól nem várható el, abban az esetben a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat.

12.3.4. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

12.4. A bérleti jogviszony megszűnése a **Bérlo rendkívüli felmondása** folytán

A Bérlo rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen szerződést, amennyiben a Bérbeadó – a Bérlo által írásban közölt és megfelelő határidőt biztosító – felszólítása ellenére, neki felróhatóan nem biztosítja a Bérlo részére a bérlemény rendeltetésszerű használatának lehetőségét, így különösen, ha nem gondoskodik a bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

12.5. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésével a Bérlo birtokláshoz való jogosultsága megszűnik. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlo köteles a bérleményt a szerződés megszűnése napján rendeltetésszerű használatra alkalmas, kitakarított állapotban a Bérbeadónak átadni. A bérlemény átadás-átvételéről a Szerződő felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

12.6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérlo a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése, szünetelése esetén sem tarthat igényt a Bérbeadó általi elhelyezésre, cserhelysége. Elhelyezéséről a Bérlo maga köteles gondoskodni.



XIII. Záró rendelkezések

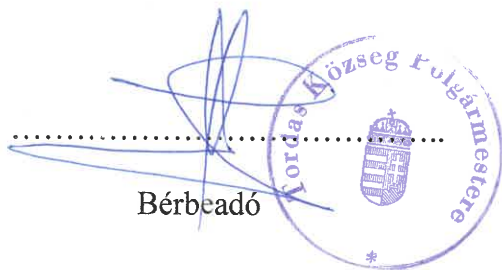
- 13.1. A Bérelő jelen szerződés alapján fennálló bérleti jogát csak a Bérbeadó külön előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult az ingatlan-nyilvántartásban regisztráltatni.
- 13.2. A jelen szerződésben nem szabályozott, de a bérleti jogviszonnyal összefüggő kérdésekre az 1959. évi IV. törvény, azaz a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helységek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

XIV. Aláírások

- 14.1. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződést, mint az akaratukkal mindenben megegyezőt megkötötték, elolvasása után helyben hagyólag aláírták.

Jelen szerződés 2 eredeti példányban készült, és 7 (hét) gépelt oldalt tartalmaz.

Tordas, 2011. december 19.


Bérbeadó



Bérelő

Tanuk:

Dr.Czagler és Tsa.Gyógyszerellátási Bt.
MEDICZ GYÓGYSZERTÁR
2462 Martonvásár, Budai út 11.
Telefon: (06-22)460-019
Adószám: 22071019-2-07

1. 

2464 GYÚRÓ, PETŐFI U. 3.

2. 

2463 TORDAS, VÖRÖSMARTY U. 24.