

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(TERVEZET)

amely létrejött egyrészről

.....

(cím:, adószám:, képviseli polgármester)

mint bérbeadó - továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről

36 Jó Palóc Közhasznú Nonprofit KFT

(székhely:, adószám:, cégjegyzékszám:, képviseli
ügyvezető)

mint bérlő – továbbiakban **Bérlő**

között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A bérleti jogviszony

1. Bérlő kijelenti, Vidékfejlesztési, Innovációs, Kereskedelmi és szolgáltató központot kíván létesíteni településen. A központban különösen az alábbi tevékenységeket kívánja folytatni:

- *Vidékfejlesztési és turisztikai irodák,*
- *Térségei helyi termék mintabolt,*
- *36 Jó Palóc.tv stúdiójának,*
- *Stb. kialakítása és működtetése*

Bérlő tájékoztatja Bérbeadót, hogy a Vidékfejlesztési, Innovációs, Kereskedelmi és szolgáltató központ fentiek szerinti megvalósítása érdekében pályázatot kíván benyújtani a Európai és Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alap által meghirdetett támogatási program keretében (továbbiakban: Pályázat).

2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, belterület helyrajzi számon nyilvántartott, természetben szám alatt található lakóingatlant (továbbiakban: Bérlemény). A Bérlemény részét képezik, s ezáltal szintén bérbeadásra kerülnek az ingatlannal együtt az alábbi ingóságok:

- 1 db
- 2 db
- 3 db
- stb. (Ha van!)

3. Felek a bérleti díj mértékét díjmentesen vagy pl.: évi 1000,-Ft, azaz egyezer forint összegben állapítják meg. Bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 1000,-Ft, azaz egyezer forint összeget május havi bérleti díj jogcímén készpénzben megfizet Bérbeadó részére, aki a bérleti díj átvételét jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri. A bérleti díjat Bérlő előre minden

hónap 15. napjáig köteles megfizetni, azaz a második, 2013. június hónapra vonatkozó bérleti díj 2013. május 15. napjáig esedékes.

4. Bérő vállalja, hogy saját költségén gondoskodik a Bérlemény Vidékfejlesztési, Innovációs, Kereskedelmi és szolgáltató központként való működéséhez szükséges műszaki és belső építészeti átalakításokról. Az átalakítás részletes menetét és tartalmát jelen szerződés 1. számú melléklete (tervdokumentáció) tartalmazza (továbbiakban: Beruházások). A Bérő által vállalt Beruházások és Beszerzések összértékét Felek maximum 45.000.000,-Ft, azaz negyvenötmillió forint összegben határozzák meg. Az Beruházások határideje 2014. december 31. napja.
5. A bérleti díj nem tartalmazza a Bérlemény fenntartási és rezsi költségeit, ezen költségeket Bérő köteles közvetlenül a szolgáltatóknak megfizetni. A szolgáltatók felé történő teljesítést Bérbeadó jogosult előzetes értesítés mellett bármikor ellenőrizni.
6. Bérbeadó 2013. május napján adja Bérő birtokába megtekintett állapotban a Bérleményt, Felek egyidejűleg külön jegyzőkönyvben rögzítik a mérőrák állását. A birtokbaadást követően Bérő felel a Bérleményt terhelő közüzemi díjak megfizetéséért.

II. A Bérlemény használata

7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérő a Bérleményt Vidékfejlesztési, Innovációs, Kereskedelmi és szolgáltató központként használja. Felek a Bérlemény rendeltetésszerű használatán annak Vidékfejlesztési, Innovációs, Kereskedelmi és szolgáltató központként való használatát értik.
8. Bérbeadó kijelenti, hogy harmadik személynek nem áll fenn olyan joga vagy követelése, amely Bérő bérleti joga gyakorlásában akadályozná.
9. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény – a Bérő által vállalt Beruházások elvégzését követően - rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá kijelenti, hogy a Bérleményt nem terheli semmiféle közüzemi tartozás. Bérbeadó fenti szavatossági kötelezettsége keretében szavatolja, hogy a Bérlemény paraméterei megfelelnek a jogszabályokban foglalt feltételeknek, kijelenti, hogy a rendeltetésszerű használatához szükséges hatósági engedélyek beszerzésére a Bérlemény alkalmas.
10. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérő terhelik, ideértve a vonatkozó eljárások költségeinek viselését is.
11. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérő érdekkörébe tartozó természetes- vagy jogi személyek Bérleménybe jutását lehetővé teszi, ezen természetes- vagy jogi személyeknek a Bérleményben való tartózkodásához hozzájárul.
12. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt harmadik személyt ért károkért kizárólag Bérő viseli a kárfelelősséget. Amennyiben a harmadik személyt ért kár Bérő gondos eljárása ellenére következik be és a kár a Bérlemény alkalmatlanságára vezethető vissza (például a Bérlemény rejtett hibája idézi elő), úgy a kárfelelősség Bérbeadót terheli.
13. Bérő köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen használni, annak állagát megővni, valamint a Bérleményben keletkező károkat felróhatósága arányában Bérbeadónak megtéríteni. Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését előzetes bejelentésük alapján bármikor ellenőrizheti. Bérő a Bérleménybe történő bejutást biztosítani, valamint az ellenőrzést tűrni köteles.

14. Bérelő a Bérleményt – az 1. számú mellékletben foglaltakon túl is - átalakíthatja. A Bérlemény átalakítása nem veszélyeztetheti a Bérlemény műszaki állapotát és nem csökkentheti a Bérlemény értékét. Amennyiben Bérelő a Bérleményen anélkül végez értéknövelő beruházást, hogy arról Bérbeadóval külön megállapodott volna, úgy nem jogosult a beruházás ellenértékének a megtérítését követelni Bérbeadótól.
15. Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű használatából eredő karbantartási és felújítási munkákat Bérelő köteles saját költségére elvégeztetni. A fentiekben túl felmerülő, a rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen munkálatokat Bérbeadó köteles elvégeztetni és azok költségeit viselni.
16. Bérelő a Bérleményben keletkezett károkat, illetve a Bérbeadó felelősségi körébe eső karbantartási és felújítási munkálatokat köteles haladéktalanul Bérbeadó részére bejelenteni. Bérelő állagmegóvási kötelessége körében köteles a halaszthatatlan munkálatokat elvégezni és a Bérleményt a további károktól megóvni.
17. Bérelő a Bérleményt saját telephelyeként, illetve fióktelepeként a cégjegyzékbe bejelentheti. Bérelő a Bérleményt harmadik személy székhelye, telephelye vagy fióktelepeként nem jelentheti be.
18. Bérelő a Bérleményt bérletbe adhatja, azt harmadik személy részére hasznosíthatja.

III.A bérleti jogviszony megszűnése

19. Felek jelen bérleti szerződést határozott időre, 2013. május napjától 2035. december 31. napjáig terjedő időszakra hozzák létre.
20. A bérleti jogviszonyt - a Pályázatban meghatározott kötelező fenntartási határidőt követően, azaz 2018. augusztus 31. napját követően - Bérelő jogosult korlátozás és indokolás nélkül, 60 (hatvan) napos felmondási idővel megszüntetni. A bérleti jogviszony felmondása a Bérbeadóhoz intézett írásbeli egyoldalú felmondó nyilatkozat útján történik, a 60 napos felmondás utolsó napja nem kell, hogy a hónap utolsó napjára essék. A felmondási határidő a felmondás Bérbeadó által való átvételével kezdődik.
21. Bérbeadó jelen szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha
- Bérelő a bérleti díj fizetésével késedelembe esik és azt Bérbeadó írásbeli felszólításának átvételét követő 8 (nyolc) napon belül sem fizeti meg, (Amennyiben van!)
 - Bérelő a Bérleményt rongálja, rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja,
 - Bérelő az 1. számú mellékletben foglalt Beruházásokat az azokra rendelkezésre álló határidőt követő három hónapon belül sem végzi el.
22. Bérelő jelen szerződést jogosult azonnali hatállyal felmondani, ha Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatában alapos ok nélkül akadályozza. Amennyiben a bérleti szerződés Bérelő azonnali hatályú felmondása útján szűnik meg, úgy Bérbeadó köteles Bérelő ebből eredő kárát megtéríteni, ideértve különösen a Pályázat útján elnyert támogatási összeg kapcsán fennálló visszafizetési kötelezettségből keletkező károkat is.
23. Amennyiben jelen szerződés azonnali hatályú felmondás útján szűnik meg, úgy Felek kötelesek egymással elszámolni. Bérelő ebben az esetben az általa ténylegesen megvalósított Beruházások értékének alábbi hányadára jogosult:

a szerződésből a felmondáskor hátralévő idő:	az elvégzett Beruházások értéke:
14 év	100%

13 év	90%
12 év	80%
11 év	70%
10 év	60%
9 év	50%
8 év	40%
7 év	30%
6 év	20%
5 év	10%

24. Bérelő köteles a felmondási idő utolsó napján, valamint a határozott idő elteltének utolsó napján a Bérleményt kiürítve kulcsaival együtt visszaszolgáltatni Bérbeadó részére.

25. A Bérlemény megsemmisülése vagy a rendeltetésszerű használatot lehetetlenné tevő károsodása esetén Bérbeadó **nem** köteles csereingatlant felajánlani, **ebben az esetben a bérleti szerződés megszűnik.**

IV. Vegyes rendelkezések

26. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérelő a Pályázatában a Bérleményt feltüntesse. Bérbeadó vállalja továbbá, hogy a Pályázat sikeressége érdekében a támogatás elnyeréséhez szükséges nyilatkozatokat kiadja.

27. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérelő a Pályázata sikertelennek bizonyul, úgy jelen szerződést a felek hatálytalannak tekintik.

28. A másik Fél részére küldendő írásbeli értesítések a postai úton ajánlott-tértivevényes levél formájában feladott levelek esetén a tértivevényen feltüntetett átvételi napon minősülnek a másik Féllel közöltnek. Ha a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen címzett”, illetve „elköltözött” jelzéssel kerül visszaküldésre vagy annak átvételét a címzett megtagadta, úgy a postai küldemény a feladóhoz történő visszaérkezése napján szabályszerűen kézbesítettnek minősül. Felek kötelesek lakcímük változást a másik Fél részére bejelenteni, az ennek elmaradásából eredő károkért a mulasztó Fél felel.

29. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

30. Jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt három példányban helybenhagyólag írják alá.

....., 2013. május

.....
Bérbeadó

.....
Bérelő