BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., cégjegyzék száma: Cg. 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, pénzintézeti számlaszáma: TAKARÉKBANK Zrt. 50300154-153116985, képviselője: Bartal Zoltán ügyvezető igazgató) mint bérbeadó (a továbbiakban: ***bérbeadó***), másrészről: **SZÁSZ és SZÁSZ Kft.** (székhelye: 7100 Szekszárd, Garay tér 10., adószáma: 14619883-2-17, képviselője: Szász Sándorné ügyvezető), mint bérlő (a továbbiakban: ***bérlő***) között az alábbi feltételek mellett:

1.) Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a bérbeadó tulajdonában és kezelésében lévő álló **Szekszárd, Garay tér 10. sz.** alatti (1840/A/5 hrsz.) **80 m²** alapterületű üzlethelyiségrészt (mellékelt alaprajz szerint), a szerződés 2.) pontjában meghatározott bérleti díj ellenében, **kereskedelmi** szaküzleti tevékenység céljára.

2.) A bérleti díj mértéke: 145.053.-Ft + 39.164.-Ft (27%) ÁFA, azaz Száznegyvenötezer-ötvenhárom Forint + Harminckilencezer-százhatvannégy Forint (27%) ÁFA, tehát összesen **bruttó 184.217.-Ft, azaz Száznyolcvannégyezer-kettőszáztizenhét Ft/hó**.
A 2020. december 31. napjáig érvényben lévő bérleti díj összege a jelen szerződéshez csatolt, a felek által megkötött megállapodás alapján került megállapításra.

3.) A 2.) pontban meghatározott bérleti díj nem foglalja magában a bérlemény használatával járó kiadásokat. A Bérlő köteles a szolgáltatókkal külön szerződést kötni és a szolgáltatások díjait közvetlenül a szolgáltatók részére megfizetni. A bérlemény használatával összefüggő járulékos kötelezettségek (pl.: bérlemény körüli járda tisztántartása) a Bérlőt terhelik. A bérleményben keletkezett hulladék elszállítása vagy ártalmatlanítása érdekében a Bérlő köteles egyedi szolgáltatási szerződést kötni.

4.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a fent meghatározott bérleti díj 2020. december 31-ig nem módosul. Ezt követően viszont évente a hivatalos inflációs rátának megfelelően emelkedik, melyet a KSH hivatalos közleményének megjelenését követően a tárgyév január hó 1. napjától érvényesít a bérbeadó.

5.) A bérlő a bérleti díjat havonta előre minden hó 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó TAKARÉKBANK Zrt-nél vezetett 50300154-15311698 számú számla javára. A fizetés módja: **átutalás.**

6.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a késedelem idejére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles a bérbeadó részére megfizetni.

7.) A bérleti jogviszony **2020. augusztus 01.** napjától **határozatlan időre, maximum 5 (öt) évre szól.**
A bérleti díj fizetés kezdő időpontja: **2020. augusztus 01. napjától.**

8.) Felmondás: szerződésszegés esetén azonnali hatállyal, egyéb esetben 30 nap felmondási idővel a hó végére.

9.) A bérlő a bérleményt – egészben vagy részben – albérletbe nem adhatja, a bérleménybe más személyt nem fogadhat be és a helyiség használatát más személy részére ingyenesen sem engedheti át.

10.) A bérbeadó köteles gondoskodni a helyiségek külső karbantartásairól, az épület központi berendezéseinek megfelelő állapotáról. A bérbeadó kötelezettségeit az életveszélyt okozó, továbbá a helyiségek állagát veszélyeztető, rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák esetén haladéktalanul, azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

11.) A bérlő a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul köteles 184.217.- Ft, azaz Százhetvennégyezer-kettőszáztizenhét Forint óvadékot (kauciót) a bérbeadó pénztárába befizetni a bérleti szerződés biztosítékaként. A Bérlő esetleges szerződésszegése esetén a bérbeadó jogosult a bérlővel szemben fennálló követelését az óvadék összegéből közvetlenül kielégíteni. A szerződés megszűnésekor a bérbeadó köteles a jelen szerződés alapján befizetett és fel nem használt óvadék összegét kamatmentesen a bérlő részére visszafizetni. Amennyiben az óvadék vagy annak egy része felhasználásra került, úgy erről a bérbeadó köteles elszámolni a bérlővel.

12.) A bérlő a bérleményt a jó gazda gondosságával, rendeltetésének megfelelően, mások szükségtelen zavarása, illetőleg mások jogainak és jogos érdekeinek sérelme nélkül köteles használni, annak állagát a rendes használat során keletkezett elhasználódásra tekintettel megóvni.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés fennállása alatt a bérleményben csak az 1.) pontban meghatározott tevékenységet folytathatja.

A bérlő a bérlemény burkolatait, ajtóit, ablakait, berendezési és felszerelési tárgyait, valamint a bérlemény üzemelését ellátó vezetékrendszerek karbantartását, felújítását, pótlását vállalja, amennyiben azt rendeltetésszerű használatból eredő indok teszi szükségessé. A Bérlő köteles gondoskodni a bérlemény előtti járda tisztántartásáról, síkosság mentesítéséről. A bérlő kötelezettsége a bérlemény használatával kapcsolatos hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi) és vagyonvédelmi előírások megtartása, illetve a bérlemény területére belépő személyekkel történő megismertetése és megtartatása. Továbbá a Bérlő köteles a Társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII törvényben foglaltakat betartani, egyúttal tevékenységét a Szekszárd, Garay tér 10. sz. alatt működő társasház mindenkori Szervezeti és Működési Szabályzatával, valamint Házirendjével összehangolva végezni.

A szerződés hatályának fennállása alatt Bérlőnek rendelkeznie kell teljeskörű felelősségbiztosítással a bérlői tevékenységének végzése során az épületben (bérleményben), valamint az ott lévő ingóságokban keletkezett, továbbá az épületben tartózkodó természetes személyek fizikai sérülését vagy egészségromlását előidéző károk esetére.

13.) A bérlő köteles a bérbeadót értesíteni, ha a bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye; az értesítés elmulasztásából eredő károkért felelős.

14.) A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérbeadó képviselője számára a helyiség megtekintését - azok rendeltetésszerű használatának ellenőrzése céljából - lehetővé teszi. A bérbeadó az ellenőrzést csak a bérlő tevékenységének zavarása nélkül végezheti.

15.) A helyiség átalakítására, korszerűsítésére csak a bérbeadó írásos engedélye alapján, külön megállapodás szerint kerülhet sor.

A bérbeadó a bérlő tevékenységéhez szükséges és a helyiségben végzett kialakítás, felújítás, korszerűsítés költségeit, továbbá a tevékenység érdekében beépített berendezések költségeit nem téríti meg.

16.) A bérlő tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésekor a bérleményt elhelyezési és térítési igény nélkül, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérbeadónak visszaadni.

A bérlő az általa felszerelt berendezési felszerelési tárgyakat az állag sérelme nélkül elviheti, de a beruházásaiért ellenértéket nem követelhet.

17.) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnésekor a bérleményt nem adja vissza, akkor jogcím nélküli helyiséghasználóvá válik. Ebben az esetben használati díjat köteles fizetni. A használati díj a jelen szerződés alapján megállapítható bérleti díj kétszerese.

18.) Alulírott, **Szász Sándorné** [redacted] mint készfizető kezes ezennel kezességet vállal a Bérlőnek a Bérbeadóval szemben a Szerződés alapján bérleti díj és közüzemi díj jogcímén fennálló tartozásaiért. A készfizető kezes hozzájárul ahhoz, hogy ha a Bérlő a fenti tartozását annak esedékességekor nem fizeti meg, akkor a bérbeadó a követelését vele, mint készfizető kezessel szemben közvetlenül érvényesítse.

19.) A felek a személyes adatok kezelése során a személyes adatok védelméről az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kötelesek gondoskodni. Bérlő jelen szerződés aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 5. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint hozzájárul ahhoz, hogy személyes adatait a Bérbeadó a bérleti, használati jogviszonnyal összefüggésben kezelje, illetve azokat a bérleti és a használati díj, továbbá a különszolgáltatási és közüzemi díj tartozások kezelésére és behajtására létrehozott, vagy azzal megbízott szervezet részére továbbítsa.

20.) A szerződő felek kijelentik, hogy szerződéses kapcsolatuk alatt egymással együttműködnek, a vitás kérdéseket megpróbálják közösen tisztázni. Ennek eredménytelensége esetén pedig alávetik magukat a Szekszárdi Járásbíróság kizárólagos illetékességének.

21.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadók.

22.) Ezt a szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Szekszárd, 2020. 08. 11.

SZEKSZÁRDI VAGYONKEZELŐ KFT. 7100 Szekszárd Bezerédj u. 2. 2.

..... Bérbeadó

..... Bérlő

..... Készfizető kezes

SZÁSZ és SZÁSZ Kft. 7100 Szekszárd, Garay tér 10. Adószám: 14619883-2-41 Cégj.sz.: 01-09-275537 Bank: 11746005-20087276

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: [redacted]
Aláírás: .....
Lakcím: [redacted]

Név: [redacted]
Aláírás: .....
Lakcím: [redacted]