**Bérleti szerződés**

A jelen bérleti szerződés (a továbbiakban: Szerződés) alulírott napon és helyen jött létre az alábbi felek között:

**………………………………………….** (cím) képviseli :………………………

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó) és

cég/név: ………………………

Adószám: …………………………..

Címe: …………………………….

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) (a továbbiakban együttesen: Felek)

1. **A szerződés tárgya**
2. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a ……………………………….. alatt elhelyezkedő

ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). A Bérbeadó fodrász szolgáltatás céljára bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az Ingatlan részét képező, a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott helyisége(ke)t berendezéseivel és tartozékaival együtt.

 Üzlet ……………

1. Az épületen cégtábla elhelyezésére az Önkormányzat által biztosított felületen van lehetőség. Ettől eltérő helyen és módon az épület homlokzatán kizárólag az Önkormányzat előzetes engedélyével helyezhető el reklámfelirat.

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az Ingatlan jelen Szerződés teljes időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és megfelel a jelen Szerződés előírásainak, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs az Ingatlanra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

**II. A bérleti díj**

1. Az Ingatlan bérleti díja ……………………, így a bérleti díja ………………………. m², azaz havi ………………………. Ft/hó, (a továbbiakban: Bérleti díj), a tárgyhónap 10. napjáig fizetendő. A bérleti díj a birtokátruházás napjától kezdődően fizetendő, az ingatlan tényleges használatától függetlenül.
2. A szerződésből eredő kötelezettségek biztosításra bérlő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bérleti díj összegének megfelelő letétet köteles a bérbeadó számlájára elhelyezni.
3. **Ingatlan használata**
4. A Bérbeadó a szerződés követően 10 napon belül köteles az Ingatlan birtokát a Bérlőre átruházni, a bérlő átvenni. A birtokátruházásról a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlanban felszerelt vagy ahhoz tartozó mérőórák, mérőeszközök állását, valamint a birtokbaadással kapcsolatban a Felek által jelentősnek tartott egyéb tényeket és körülményeket.
5. A birtokátruházás napjától a Bérlő a rezsiköltség rá eső részét fizeti.

A villany esetében mérőóra alapján.

Fűtés esetében a felszerelt hőmennyiség mérő alapján az épület fogyasztását elosztva a bérelt helyiségre arányosan. Víz- szenyvízfogyasztás esetében almérő mérése által. . A közös használatú helyiségek (folyósó, vizesblokk) esetén a fűtés és a világítás költségét a bérbeadó, a víz, szennyvíz költségét a bérlők területarányosan fizetik.

A rezsiköltséget a bérbeadó a bérleti díj számlával egyidejűleg tovább számlázza a bérlőnek.

1. A Bérlő a birtokátruházás napjától kezdve jogosult az ingatlant folyamatosan rendeltetésszerűen a vonatkozó jogszabályi rendelkezések és hatósági előírások betartásával kizárólag az 1. pontban meghatározott célra használni. A tevékenység folytatásához szükséges engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérlő kötelezettsége. A bérlő a használat jellegét, az ingatlanban végzett tevékenység profilját kizárólag a bérbeadó előzetes engedélyével változtathatja meg.
2. A Bérlő köteles az Ingatlan állagát megóvni, ideértve az Ingatlan tartozékait, felszereléseit, az épület központi berendezéseit és a közös használatra szolgáló helyiségeket is. A Bérlő köteles a jó gazda gondosságával köteles eljárni. A Bérbeadó az ingatlan használatát a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti.
3. A Bérlő köteles az Ingatlan rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkákat rendszeresen a saját költségén elvégezni. Az ezen túlmenő karbantartási és korszerűsítési munkákat a Bérbeadó köteles saját költségén elvégezni.
4. Az épületen cégtábla elhelyezésére az Önkormányzat által biztosított felületen van lehetőség. Ettől eltérő helyen és módon az épület homlokzatán kizárólag az Önkormányzat előzetes engedélyével helyezhető el reklámfelirat.
5. Az Ingatlan állagának megóvásához szükséges karbantartási munkákat a Bérbeadó a Bérlő előzetes értesítése mellett, a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult elvégezni, kivéve, ha az eset összes körülményeire tekintettel a Bérlő előzetes értesítése nem várható el. Az Ingatlan korszerűsítéséhez szükséges munkálatok elvégzésének tűrésére a Bérlő nem köteles, kivéve, ha azok az Ingatlan használatát jelentősen nem korlátozzák, és a munkálatokról, valamint azok várható időtartamáról a Bérbeadó megfelelő időben előzetesen tájékoztatta.
6. A Bérlő az ingatlant nem alakíthatja át, nem adhatja tovább bérbe.
7. **A bérlet időtartama, megszűnése**
8. A bérleti jogviszony a ……………………………. napjától kezdődő határozatlan időtartamra, jelen szerződés aláírásával jön létre. A jelen Szerződést bármelyik fél rendes felmondással, indokolás nélkül megszüntetheti 3 hónapos felmondási idővel, mely idő alatt a letét díja lelakható.
9. A Bérlő rendkívüli felmondással felmondhatja a Szerződést:
10. ha az Ingatlan olyan állapotban van, hogy használata az egészséget veszélyezteti függetlenül attól, hogy erről a tényről a szerződés megkötésekor vagy a dolog birtokbavételének időpontjában tudott vagy tudnia kellett,
11. az értesítés kézhezvételét követő hónap utolsó napjáig abban az esetben, ha az Ingatlanon a Bérbeadó által tervezett korszerűsítési munkák az Ingatlan használatát jelentősen korlátozzák.
12. A Bérbeadó rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést:
13. ha a Bérlővel szemben jogerősen cső- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, vagy ha végelszámolásáról döntenek
14. ha a Bérlő elmulasztja a Bérleti díj vagy a Bérlőt terhelő költségek és terhek megfizetését, és a legalább nyolcnapos határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel a fizetésre felszólította, de a Bérlő e határidő elteltéig sem fizetett. A meg nem fizetett bérleti díj és költségekre vonatkozóan a letétből jogosult közvetlenül kielégíteni az igényeit.
15. amennyiben az ingatlant nem rendeltetés szerűen illetve nem a szerződés céljának megfelelően használja, engedély nélkül átalakítja. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a Bérbeadótól a Szerződés fenntartását nem lehet elvárni.
16. A Bérbeadó felelős az épület biztosításának megkötéséért. A Bérlő felelős a tevékenysége által okozott, akár az épületben akár harmadik személynek okozott károkét, mely vonatkozik a bérleményben elhelyezett, a bérleményben elhelyezett tárgyakra, berendezésekre is.
17. A Szerződés megszűnése esetén a Bérlő köteles az Ingatlant a Bérbeadónak visszaadni, a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódástól eltekintve az Ingatlan birtokának a Bérlőre történő átruházásakor fennálló állapotban. Ha a Bérlő az Ingatlant a Bérbeadó előzetes engedélye nélkül átalakította, a Bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
18. A szerződés megszűnése esetén a Bérlő saját költségén felszerelt, és az ingatlan állagának sérelme nélkül leszerelhető tartozékokat elviheti, kivéve, ha a Bérbeadó megfelelő kártalanítást ajánl fel, és ebben megállapodás történik. Minden egyéb átalakítás, fejlesztés a Bérbeadó tulajdonát képezi, a Bérlő ezért külön kártalanítást, ellenértéket nem követelhet. A Bérlő a bérleményben okozott károkért a polgárjog szabályai szerit felel.
19. A bérleti szerződés visszaadásakor a bérleményt eredeti állapotban, tisztasági festéssel kell visszaadni. A bérlemény visszavételéről jegyzőkönyv készül.
20. A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik, és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
21. A Bérbeadó hozzájárul, hogy a fenti ingatlanon a Bérlő igény esetén beruházást hajtson végre. A támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket a Bérlő mint támogatást igénylő aktiválja és ezt a kötelező fenntartási időszak idejéig működtesse, az ingatlant ezen időszak végéig a Bérlő rendelkezésére bocsátja. Felek rögzítik, hogy fejlesztés révén keletkező jogosultságok, vagyoni értékű jogok kizárólag a Bérlőt illetik meg, Bérbeadó a támogatási jogviszonyból fakadóan semminemű jogosultságot nem szerez. A támogatási jogviszony megszűnését követően a maradványérték a Bérlőt illeti meg. Amennyiben a fejlesztés jellege nem teszi lehetővé az elvitel jogának gyakorlását, úgy az ingatlan tulajdonosa kötelezi magát arra, hogy a maradványértéket a Bérlő részére piaci áron téríti meg. Ezen kívül a Bérbeadó kijelenti, hogy az üzemeltetési kötelezettsége lejártáig az egységes arculatot meghatározó elemeken változásokat nem végez. Jelen szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek támogatás esetén harmadik személy részére történő átruházása kizárólag az Irányító Hatóság előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolhatóak.

Kelt, …………………………………….

………………………………. ……………………………

Bérbeadó Bérlő