

# Helyiségbérleti szerződés

## - határozott időre szóló -

amely létrejött egyrészről a

**Szajol Községi Önkormányzat** képviseli Szöllösi József polgármester, székhely: 5081 Szajol, Rózsák tere 1.,  
mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről

**Royalton Consulting Projektiroda Kft.** képviseli Kökényesi Éva ügyvezető, székhely: 5081 Szajol, Fő út 6., cégjegyzékszám: 16-09-015022, adószám: 24317290-2-16,  
mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő) között alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. A Bérbeadó a Bérlő részére bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó Önkormányzat kizárólagos tulajdonában levő 5081 Szajol, Fő út 6. szám alatti, 246 helyrajzi számú, 280,07 m<sup>2</sup> alapterületű helyiséget.
2. Az 1. pontban körülírt bérleményt a Bérlő kisüzemi méretű pálinkafőzde céljára veszi bérbe úgy, hogy a tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzéséről maga gondoskodik.
3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlemény az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen.
4. A bérleti jogviszony 2020. január 1. napjától 2025. december 31. napjáig tart. Felek a határozott idő elteltével bérleti szerződést közös megegyezéssel meghosszabbíthatják.
5. A bérlemény bérleti jogviszonyát rendkívüli felmondási ok esetén mind Bérbeadó, mind Bérlő rendkívüli felmondással felmondhatja. A rendkívüli felmondást írásban kell megtenni.

Rendkívüli felmondási okoknak minősülnek különösen például az alábbiak:

- ha bérlő az őt terhelő fizetési kötelezettségek teljesítésével késedelembe esik,
- ha bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
- ha bérlő - ideértve alkalmazottait is - a bérbeadóval, az ingatlan további bérlőivel vagy a szomszédos ingatlanok tulajdonosaival, lakóival szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsít,
- ha bérlő a bérleményt rendeltetésétől eltérő célra használja, annak állagában kárt okoz, azt rongálja,
- amennyiben szerződő felek bármelyike ellen hivatalosan és jogerősen közzétett végelszámolási, felszámolási, vagy csődeljárás indul, stb.

Ha bérlő a fizetési kötelezettségének teljesítésére megállapított időpontig fizetési kötelezettségét nem teljesíti (pl. bért nem fizeti meg), a bérbeadó köteles

a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályon előírt egyéb lényeges kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás ezen esetben az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Ha bérlő - ideértve alkalmazottait is - magatartása szolgál a felmondás alapjául a bérbeadó köteles a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás ezen esetben a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

6. Bérlő 2020. január 1. napján lép a bérlemény birtokába.
7. A bérlemény bérleti díját 80.000 Ft + áfa/év, azaz Nyolcvanezer forint + áfa/év összegben állapítják meg.  
A bérleti díjat a Bérlő minden év június 30. napjáig, egy összegben köteles a Bérbeadó számlájára átutalni.
8. A bérlemény közüzemi díjai - így a gáz, elektromos áram, víz, telefon előfizetési díj, és a beszélgetések díja - a Bérlőt terhelik.
9. Bérlő köteles a helyiséget rendeltetésszerűen használni, karbantartani, a szokásos mértéket meg nem haladó felújítási munkákat elvégezni. Amennyiben a Bérlő a bérleményben vagy annak szerelvényeiben olyan hibát észlel, amelynek kijavítási költségeit a Bérlő köteles viselni, a javítás szükségességéről a lehető legrövidebb időn belül köteles értesíteni a Bérbeadót.
10. A Bérlő a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleti jogot csak a Bérbeadó írásos engedélye alapján ruházhatja át másra, illetve cserélheti el.
11. A bérleményben lévő berendezési és felszerelési tárgyak vagyombiztosításáról Bérlő köteles gondoskodni.
12. Jelen helyiségbérleti szerződés Szajol Községi Önkormányzat 16/2011. (XII. 13.) számú rendelete alapján kötött.

13. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseit, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993 évi LXXVIII. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.
14. Felek az esetleges nézeteltéréseiket békés úton rendezik. Amennyiben a vitás kérdések tárgyalásos alapon nem rendezhetők, úgy értékhatártól függően kikötik a Szolnoki Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

Jelen szerződés hatálybalépésével egyidejűleg a felek között korábban e tárgyban kötött helyiség bérleti szerződések hatályukat veszítik.

A Felek a jelen szerződést kölesönös átolvasás és értelmezés után akaratukkal mindenben megegyezőnek jelentik ki, és az alulírott helyen és időben helybenhagyólag írják alá.

Szajol, 2019. december 2.

**Szöllősi József**  
Bérbeadó

**Kökényesi Éva**  
Bérlő