

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

(TERVEZET)

amely létrejött egyrészről **Veszprémfajsz Község Önkormányzata** (8248 Veszprémfajsz, Fő utca 57., adószáma: 15431260-1-19, bankszámla száma: 73200086-11259112, képviseletében: Fertig József polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**),

másrészről **Eigner Attila** (született: Veszprém, 1976. december 27., anyja neve: Szabó-Bartos Anna) 8248 Veszprémfajsz, Fő utca 52. szám alatti lakos, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), együttes említés esetén: Felek között az alábbiak szerint:

1. Felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződést – az erre vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok rendelkezései mellett – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (a továbbiakban: Tv.) rendelkezései alapján, ezen rendelkezéseknek megfelelően kötik meg, azzal, hogy a jelen szerződésre és az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra értelemszerűen irányadó és alkalmazandó a Tv. minden olyan, a jelen szerződésben külön nem említett rendelkezése is, amely a jelen szerződésre és/vagy az ezzel létrehozandó bérleti jogviszonyra és/vagy a jelen szerződés 13. pontja szerinti, a bérlő által a 2. pontban írt bérlemény tekintetében harmadik személlyel létrehozandó jogviszonyra vonatkozik.
2. Bérbeadó tulajdonát képezi a **veszprémfajsz 31. hrsz.** alatt felvett, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1105 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan.  
A jelen szerződés tárgya (a továbbiakban: bérlemény) a jelen 2. pontban írt ingatlan jelen szerződés mellékletét képező **vázrajzon II. sorszámmal megjelölt, 140 m<sup>2</sup>** nagyságú terület-részének természetbeni megfelelője, amely a bérlő által létesítendő kerítés nyomvonalát is tartalmazza.
3. A bérbeadó **2023. június 1. napjától kezdődően, 2024. május 31. napjáig** tartó határozott időtartamra, bérbe adja, bérlő ezen időtartamra bérbe veszi a bérleményt. A határozott időtartam lejártával a bérleti szerződés megszűnik, függetlenül attól, hogy a bérlő eleget tesz-e a 15. pont szerinti kötelezettségének vagy sem.
4. Bérbeadó kifejezetten kerítés létesítés és magáncélú használat, hasznosítás céljára adja bérbe, bérlő kifejezetten ezen célra veszi bérbe a bérleményt, azzal, hogy a bérlő ezen céltól részben vagy egészben eltérő bármilyen más célra csak a bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulása alapján használhatja a bérleményt. Bérlő vállalja, hogy a kerítés létesítése során a települési **Arculati Kézikönyv** szabályait betartja.
5. Bérlő a jelen szerződéssel a bérlemény bérlői használatával kapcsolatos rendelkezéseit köteles mindenkor, maradéktalanul betartani, továbbá köteles mindenkivel betartatni, aki a bérlemény területén a jelen bérleti szerződéssel megszerzett bérlői jogosultság alapján és/vagy ezen jogosultsággal összefüggésben tartózkodik.
6. Bérlőnek tudomása van arról, hogy a bérleménnyel közvetlenül határos, a bérbeadó tulajdonát képező veszprémfajsz 31. hrsz. alatti ingatlanon található, a jelen 2. pontban írt ingatlan jelen szerződés mellékletét képező vázrajzon I. sorszámmal megjelölt szomszédos bérlemény (a továbbiakban: szomszédos bérlemény), valamint a szomszédos veszprémfajsz 34. és 35. hrsz. alatt felvett, Veszprémfajsz település kulturális életében fontos szerepet betöltő kultúrház (a továbbiakban: kultúrház). A bérlemény bérlői használatára vonatkozó bérbeadói követelmények között kiemelt fontosságú – de nem kizárólagos – bérbeadói elvárás a kultúrház és a szomszédos bérlemény zavartalan, rendeltetésszerű működését semmilyen módon, helyzetben és körülmények között nem zavaró és/vagy veszélyeztető bérlői bérlemény használat követelménye.
7. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a bérlemény területén saját költségére, kockázatára és felelősségére, kizárólag a 4. pontban írt célhoz kapcsolódóan és annak érdekében, növényzetet (fák, bokrok, stb.) telepítsen és kerítést, valamint építési engedélyhez nem kötött kerti tárolót, pergolát létesítsen. A telepítés, építés, elhelyezés

során a bérlő köteles betartani a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásokat. A bérlő a telepítési munkálatok megkezdése előtt az általa telepíteni tervezett növényekről (fajta, mennyiség, telepítési hely, stb.) és építményekről köteles a bérbeadóval egyeztetni. A telepítés során a bérlő nem alkalmazhat olyan megoldást, ami ellen a bérbeadó tiltakozik. Bérbeadó kötelezettséget vállal, hogy a tervezett bérlői telepítés kapcsán csak a bérbeadói oldalon ezzel összefüggésben felmerülő alapos ok miatt jelent be tiltakozást. Bérbeadói tiltakozás esetén az így meghíúsult bérlői telepítéssel összefüggésben a bérlő a bérbeadóval szemben igényt semmilyen jogcímen nem érvényesíthet.

8. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő elviheti (a bérlőt megillető elviteli jog) a bérlemény területéről a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés, vagy az építés eredményeként keletkezett vagyontárgyakat, ha és amennyiben ezeknek a bérleményről történő eltávolítása az okszerű gazdálkodás követelményével nem ellentétes. A bérlőt ezen elviteli jog a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésétől számított 15 napon belül illeti meg, de azzal, hogy amennyiben ezen határidőben nem a feleknek felróható ok miatt az elviteli jog gyakorlása a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lenne, a felek tárgyalásokat folytatnak egymással a bérlői elviteli jog gyakorlására vonatkozó határidő és/vagy feltételek meghatározásáról (pl: havas, fagyos téli időben a jó gazda gondossága és az okszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes lehet növényzetet kiásni és máshol elültetni, stb.)

A bérlőt megillető elviteli jog gyakorlásával összefüggő valamennyi költséget a bérlő maga viseli. Amennyiben a bérlő gyakorolja ezen elviteli jogát, a bérleményt (annak területét) ezzel összefüggésben érő változásokat köteles saját költségén maga megszüntetni és köteles saját költségén az eredeti állapotot, az elviteli jog gyakorlásával egyidejűleg, haladéktalanul visszaállítani.

A bérlemény területén a 7. pontban írt bérlői növényzet telepítés, vagy építmény elhelyezés eredményeként keletkezett azon vagyontárgyak, amelyeket a bérlő a bérleti jogviszony megszűnése után, szerződésszerűen nem vitt el a bérlemény területéről, a bérleti jogviszony megszűnésével a bérbeadó tulajdonába kerülnek, a 9. pont szerint.

9. Bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy az általa a 7. pontban írtak szerint elvégzendő telepítési, építési munkálatokkal összefüggésben, a bérbeadóval szemben – a 8. pont szerinti bérlői elviteli jogon túlmenően – sem a bérleti jogviszony fennállásának ideje alatt, sem pedig a bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnésekor, sem a bérleményben ezen telepítési munkálatok eredményeként bekövetkezett értékemelkedés jogcímen, sem más jogcímen semmiféle igényt nem érvényesíthet.
10. Bérlő a bérleményt – a szükséges részletességű átadás-átvételi jegyzőkönyv készítése mellett – 2023. május 31. napján veszi birtokba. A bérlő saját költségén, saját felelősségére és kockázatára maga köteles biztosítani mindazokat a hatósági, jogszabályi, stb. feltételeket, amelyek ahhoz szükségesek, hogy a bérlő által korábban is ismert és a jelen szerződés aláírása előtt is megtekintett bérlemény a 4. pontban írt bérlői célra a bérleti jogviszony fennállásának teljes időtartama alatt ténylegesen és jogszerűen alkalmas legyen.
11. A bérlő által a bérlemény használatának ellenértékeként a bérbeadó részére fizetendő bérleti díj összege évente (12 egymást követő naptári hónap időtartamára) 10.000 Ft azaz Tízezer forint.  
Bérlő a bérleti díjat negyedévente, egymás közötti egyenlő, negyedévente 2.500 Ft azaz Kettőezeröttszáz forint összegű részletben, előre esedékesen, a tárgyi negyedév első hónapjának 10. napjáig, a bérbeadó által 8 napos teljesítési határidővel kibocsátott számla alapján, banki átutalással köteles a bérbeadó részére teljesíteni. A jelen bérleti szerződés alapján a bérlő által megfizetendő első negyedéves bérleti díj részlet 2023.

június 10. napjáig, a második 2023. szeptember 10. napjáig, a harmadik 2023. december 10., a negyedik 2024. március 10. napjáig esedékes.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásakor a bérlőt a bérleti díjhoz kapcsolódóan ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. Amennyiben a jövőben jogszabályi változás folytán a bérleti díj ÁFA fizetési kötelezettséggel jár, a bérlő által fizetendő bérleti díj összeg ÁFA nélküli ( nettó ) bérleti díj összegnek minősül, a bérlő ezen összegben felül köteles az ezen összeg alapján számítandó ÁFA-t is a bérbeadó részére megfizetni.

12. Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérlemény semmiféle közműszolgáltatással nem rendelkezik, vagyis nincs sem víz-, sem villany-, sem gázszolgáltatás. stb. a területén. A bérlemény 4. pont szerinti célú bérlői használatához szükséges közműszolgáltatásokról a bérlő saját költségére, kockázatára és felelősségére maga köteles gondoskodni, de azzal, hogy bérlő minden ilyen esetben köteles az adott közműszolgáltatásra vonatkozó valamennyi jogszabályi és hatósági előírás, rendelkezés, szabvány, norma, stb. maradéktalan betartásával eljárni. A bérlemény bérlői használatával felmerülő rezsiköltséget a bérlő a bérleti díjon felül maga viseli.
13. Bérlő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény egészét vagy bármilyen részét harmadik személy részére albérletbe, vagy bármilyen más jogcímű, bármilyen időtartamú használatba nem adja.
14. Bérlő a bérleményben átalakítási, építési, stb. munkálatokat (ide nem értve a 7. pontban írtakat) kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása birtokában és alapján végezhet. Az így elvégzendő munkálatai során a bérlő köteles a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, a hatósági előírásokat, szabályokat betartani, az ezen előírások, szabályok megsértéséből eredő mindennemű kárért helytállni mind a bérbeadó, mind harmadik személyek felé. Az átalakítással összefüggésben felmerülő költségeket a bérlő maga viseli. A jelen 14. pont szerinti bérlői munkálatok eredményére a 8. és 9. pontok rendelkezései értelemszerűen irányadóak és alkalmazandóak.  
Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony fennállásának időtartama alatt a bérlemény fenntartásával, üzemeltetésével kapcsolatos költségeket a bérleti díjon és a rezsín felül maga viseli, ezen túlmenően a bérlői kötelezettség körébe tartozó, szükséges javítási, karbantartási munkálatokat saját költségén elvégzi vagy elvégezteti.  
Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlemény bérlői használatával kapcsolatban előírt minden egyéb más – pl. tűzrendészeti, balesetvédelmi, érintésvédelmi, egészségügyi, stb. hatóságok által kiadott – előírásokat, szabályokat, a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezések, szabványok, műszaki normák, stb. figyelembe vételével, megtartja, azzal, hogy az ezen körben szükséges esetleges ellenőrzésekkel, javításokkal stb. kapcsolatos költségeket, kockázatot, felelősséget és jogkövetkezményeket a bérlő maga viseli.
15. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a bérlő sem csereingatlanra, sem egyéb más elhelyezésre nem tarthat igényt, pénzbeli ellenértéket a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhet. A bérleti jogviszony bármely ok miatti megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleti jogviszony megszűnésének napjától számított 3 (három) napon belül – de a 8. pont szerinti bérlői elviteli joggal kapcsolatos rendelkezéseket is szem előtt tartva – a bérleményt ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.
16. Amennyiben a jelen szerződés rendelkezéseit valamely fél megszegi – ide nem értve a 21.3. és/vagy a 21.4. pontokban írt eseteket – a másik fél köteles a szerződést megszegő felet írásban, megfelelő határidő tűzése mellett felhívni a szerződésszegő eljárás (magatartás) megszüntetésére. Amennyiben a felhívás eredménytelen maradt, a szerződésszerűen eljáró (a felhívást küldő) fél jogosult a jelen bérleti szerződést

írásban, legalább 8 (nyolc) napos felmondási idővel, indokolási kötelezettség mellett, felmondhatja.

17. A jelen bérleti szerződést – a 16., 21.3. és 21.4. pontokban írt eseteken túlmenően – írásban, legalább 60 (hatvan) nap felmondási idő mellett, hónap végére szólóan, indokolási kötelezettség nélkül bármely fél felmondhatja.
18. A 16. és/vagy 17. pontokban írt felmondás esetén a felmondási idő tartamára a felek a jelen szerződés rendelkezéseit magukra nézve változatlanul kötelezőnek elfogadják.
19. A bérleti díj a bérbeadót abban az esetben is megilleti, amennyiben a bérlő bármely, nem a bérbeadónak felróható ok miatt a bérleményt a bérleti szerződés fennállásának időtartama alatt ténylegesen nem használja.
20. Bérlő tudomásul veszi, a bérlemény – mint ingatlan – semmiféle biztosítással nem rendelkezik.  
Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményben az általa végzett tevékenységgel, elhelyezett ingóságokkal összefüggésben vagyoni- és felelősségbiztosítást köt és ezeket a jelen szerződés fennállásának teljes időtartama alatt fenntartja. Az általa így kötött biztosítások megkötésével és fenntartásával járó költségeit a bérlő maga viseli. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fentiek szerinti – a saját érdek- és felelősség körébe tartozó – biztosításokat nem köti meg és/vagy nem tartja fenn, az ebből eredően bekövetkező saját kárát, valamint a bérbeadót illetve harmadik személyeket ért károkat maga viseli.
21. A Tv. 11. §. (11) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel felek az alábbiak szerint állapodnak meg. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy
  - a) a jelen szerződésben és/vagy a mindenkor hatályos jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket a bérbeadó felhívására, az abban megadott időben és módon teljesíti,
  - b) a bérleményt a jelen szerződés előírásainak és a bérbeadói, mint tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a 4. pontban meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
22. A Tv. 11. §. (16) bekezdés és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. tv. 5. §. (3) bekezdés a. pontja rendelkezéseire figyelemmel felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti bérleti ügyletnél a Tv. 11. §. (16) bekezdés versenyeztetés útján történő hasznosításra vonatkozó rendelkezéseit nem kell alkalmazni.
23. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 12. §. (1) bekezdés rendelkezéseire figyelemmel felek rögzítik, hogy a bérlemény, mint ingatlan és a jelen szerződés szerinti bérleti ügylet az R. 1. §. (1) bekezdés alapján nem esik az R. hatálya alá.
24. A fenti szerződést a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Veszprémfajs, 2023. május 18.

Veszprémfajsz Község Önkormányzata  
bérbeadó képviseletében  
Fertig József polgármester

Eigner Attila  
bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:

Király Máté gazdasági vezető  
Nemesvámos, 2023. május 18.