

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött az alulírott helyen és napon egyrészről a:

Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Kft.

rövidített cégnév: Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Kft.

székhely: 9800 Vasvár, Alkotmány u. 1.

cégjegyzékszám: Cg. 18-09-112843

bankszámlaszám: 11747175-21096727

adószám: 25521300-2-18

képviseli: Zágorhidi-Czigány Ákos ügyvezető

mint bérbeadó, továbbiakban: **Bérbeadó,**

másrészről a:

mint bérlő, a továbbiakban: **Bérlő,**

együttesen: **Szerződő felek vagy Felek** között az alábbiak szerint:

I. PREAMBULUM

A 100%-ban Vasvár Város Önkormányzata tulajdonában lévő Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Kft. (székhely 9800 Vasvár, Alkotmány u.1.; KSH szám: 15733816-8411-321-18; adószám: 15733816-2-18; törzsszám: 733810; képviseli: Zágorhidi-Czigány Ákos ügyvezető), TOP 1.1.1 15 „Ipari parkok, iparterületek fejlesztése” tárgyú felhívásra benyújtott „Iparterület kialakítása Vasváron” megnevezésű, TOP-1.1.1-15-VS1-2016-00004 azonosító számon regisztrált projekt keretében két önálló telephelyet alakított ki a megközelítésükre szolgáló utakkal, járdákkal, az ellátást biztosító közművekkel.

Az 1. számú telephelyen 723,05 m², a 2. számú telephelyen 756,51 m² alapterületű csarnok épült. A zöldmezős beruházás eredményeként létrejött egy alapinfrastruktúrával ellátott terület, amely a termelőtevékenységet végezni kívánó vállalkozások számára infrastruktúrát, csarnoktereket és irodahelyiséget is kínál, ezzel közvetlen segítve a munkahelyteremtést.

A 2. telephely bérbeadása már megtörtént. Az 1. telephely, mely a 2070/2 hrsz-en szerepelt, megosztásra került egy beépített (2070/6 hrsz.) és egy beépítetlen (2070/7 hrsz.) ingatlanra.

A földterületek Vasvár Város Önkormányzata, a telephelyeken elkészült csarnokok a Kft. tulajdonában állnak. A Kft. és az önkormányzat között a területek vonatkozásában „Birtokláshoz való jogot és használatot biztosító” haszonkölcsön szerződés van, amely alapján a Kft. jogosult a földterületek bérbeadására is.

A bérbeadó által meghirdetett pályázati felhívásra bérlő pályázatot nyújtott be a

.....
által alkotott konzorcium konzorciumvezetőjeként. A pályázat nyertese a Bérlő által vezetett konzorcium lett. A pályázat keretében benyújtott konzorciumi megállapodásnak – mely jelen szerződés 11. számú mellékletét képezi - megfelelően Bérbeadó a konzorciumvezetővel köt bérleti szerződést.

1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA:

1.1. Jelen bérleti szerződés tárgya a vasvári 2070/6 hrsz. alatti kivett iparterület megnevezésű ingatlan, valamint a 2070/6/A hrsz. alatt nyilvántartott csarnoképület megnevezésű ingatlan. (a továbbiakban: **Bérlemény**).

1.2. A bérbeadó kijelenti, hogy a vasvári 2070/6 hrsz. alatt nyilvántartott 5074 m² kiterjedésű kivett iparterület megnevezésű ingatlan Vasvár Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll, mely ingatlanra a bérbeadó haszonkölcsön szerződést kötött az Önkormányzattal, így felette rendelkezési joggal bír, azt bérbe adhatja.

A bérbeadó kijelenti, hogy a vasvári 2070/6/A hrsz. alatt nyilvántartott megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonában áll, mely ingatlant illeti a vasvári 2070/6 hrsz.- t terhelő földhasználati jog 764 m² kiterjedésre.

A bérleményen található csarnok az alábbi helyiségekből áll:

	helyiségek	hasznos alapterület
1/A. csarnok	01. Manipulációs tér	692,68 m ²
	02. Iroda	9,07 m ²
	03. Öltöző-pihenő	8,26 m ²
	04. Mosdó + wc-zuhanyzó	6,32 m ²
	05. Tároló	2,52 m ²
	06. Akadályment.-üzemi WC	4,20 m ²
		756,51 m ²

A bérbeadó tájékoztatja a bérlőt, hogy az ingatlan műszaki felszereltsége az alábbi:

- Elektromos ellátás: a területen található trafóállomásról biztosított 3 fázisú kisfeszültség (0,4/0,23 kV) földkábeles csatlakozóvezetéken keresztül 3x100A teljesítmény, önálló mérőóra
- Gázellátás: 20 m³/óra (telekhatárig kiépített csatlakozócsanak)
- Vízellátás: van (önálló mérőóra)
- Szennyvízelvezetés: kiépített csatornarendszerben
- Tűzvízellátás: utcai tűzcsap + 75 m³ tűzvíz tároló tartály
- Parkolóhelyek: 3 db személy gépjármű (ebből 1 db akadálymentes)
- Fűtés: csak közös helyiségekben, helyiségenként elektromos fűtőtestek

A felsorolt paramétereket, méreteket a bérlő elfogadja.

A vizesblokkok szaniterekkel ellátottak, az öltözőkben öltözőszekrények állnak rendelkezésre, a pihenőben konyhaszekrény került kiépítésre. Az irodákhoz kapcsolódóan irodatechnikai eszközök állnak rendelkezésre az átadás-átvételi jegyzőkönyvnek megfelelően. A felek a birtokba vétel kapcsán átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény berendezéseit, ingóságait.

A Bérbeadó az 1.1 pontban hivatkozott, a jelen Bérleti Szerződés 1. számú mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt ingatlant bérbe adja, míg a Bérlő bérbe veszi.

A Bérleménynek a jelen Bérleti szerződéssel a Bérlő részére történő bérbe adásának, és Bérlő általi bérbe vételének célja:

1.3. A Bérbeadó a Ptk. 6:178. §-ának szabályai szerint szavatolja, hogy a Bérlemény a Szerződés időtartama alatt a szerződésszerű és rendeltetésszerű használatra alkalmas, továbbá a Bérlemény Bérló általi használatát harmadik személy joga nem akadályozza és nem korlátozza.

2. A BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK:

2.1. A Bérlemény **havi bérleti díja** + **ÁFA / telephely**, azazforint plusz Áfa. A Bérló a bérleti díj megfizetésére a bérlemény birtokbaadásának napjától köteles.

2.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérleti díjat mindenkor előre, tárgyhónap 15. (tizenötödik) napjáig kell átutalni, amennyiben a Bérbeadó a Bérlónek a számviteli szabályoknak megfelelő számlát az esedékességet megelőző 15 (tizenöt) nappal korábban a Bérló székhelyére, illetve – elektronikus számla esetén a e-mail címre igazoltan megküldi. Kizárólag a székhelyre, illetve a fenti e-mail címre küldött számla megküldése számít a Bérlóvel szemben hatályosnak. A Bérló fizetési késedelme esetén a Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatra jogosult.

2.3. Amennyiben a Bérló az esedékes bérleti díjat jelen szerződés 2.2. pontjában megjelölt esedékességig nem utalja át, Bérbeadó köteles Bérlőt két egymást 8 nap elteltével követő alkalommal írásban, igazoltan, a Bérló székhelyén a kézhezvételtől számított 15 (tizenöt) napos határidő tűzésével felszólítani a fizetésre, ennek hiányában a Bérlóvel szemben a késedelmi kamat felszámításán kívül egyéb hátrányos jogkövetkezményt nem alkalmazhat.

2.4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a bérleti díjat először 2022. január 1. napjától, majd azt követően 12 (tizenkét) havonta az emelés időpontját megelőző naptári évre vonatkozó, az EUROSTAT által az Európai Unió tagállamaira (EU-28) vonatkozóan közzétett éves fogyasztói árindex (inflációs ráta) 100 %-ának megfelelő mértékben emelheti. A Bérleti díj indexálása nem igényli jelen Szerződés módosítását.

2.5. A Bérbeadó jogosult az így felemelt összegű havi bérleti díjat Bérló értesítése mellett külön megállapodás nélkül kiszámlázni.

2.6. Abban az esetben, ha a Bérbeadó a számla Bérló részére történő megküldésével a 2.2. pontban rögzített határidőhöz képest késedelembe esik, a késedelem időtartamával a Bérló fizetési határideje automatikusan meghosszabbodik. Bérbeadónak a jogszabályoknak megfelelő adattartalommal kiállított számla kiállításával összefüggésben felmerült késedelme a Bérló egyidejű késedelmét kizárja. A számla átvételi dátumának igazolására Bérbeadó elfogadja a Bérló saját iktatórendszerébe történő iktatásának dátumát, amennyiben a számlát tértivevényes külön szolgáltatás nélkül, egyszerű postai küldeményként küldi meg Bérló részére.

2.7. A Bérló a Bérlemény üzemeltetéséért a Bérlemény átvételétől kezdődően **havonta fix összegű, mindösszesen 50.000 Ft + ÁFA**, üzemeltetési költséget (a továbbiakban: **Üzemeltetési Költség**) köteles megfizetni. Az Üzemeltetési Költség tartalmazza a Bérlemény fenntartásához, Bérbeadót terhelő karbantartásához és üzemeltetéséhez kapcsolódó valamennyi költséget, ideértve különösen a közösen használt területek megvilágításának, síkosságmentesítésének, hóeltakarításnak a költségeit is.

A felek rögzítik, hogy a telephelyen belüli mindennemű zöldterület rendezés és karbantartás a Bérló feladata.

Az Üzemeltetési Költséggel a Bérbeadó nem köteles elszámolni, az a Bérleti Szerződés időtartama alatt fix összeg, független az egyes, üzemeltetési költség körébe tartozó tételek

esetleges változásától. Az üzemeltetési költség összege jelen Bérleti Szerződés hatálya alatt kizárólag a Felek kölcsönös megegyezésével módosítható. Az Üzemeltetési Költség megfizetésére és indexálására a Bérleti Díj megfizetésére és indexálására vonatkozó szabályok az irányadóak.

2.8. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő a Bérleti díj és az Üzemeltetési Költség megfizetésén túlmentően kizárólag az általa a Bérleményben használt közműszolgáltatások használatának (pl. vízfogyasztás, elektromos áram, csatornahasználat, hulladékszállítás) ellenértékét (a továbbiakban: **Közüzemi díj** vagy **Rezsiköltség**) köteles viselni. A birtokba adástól a beköltözésig a felmerülő energiaköltség viselése Bérelő feladata, különös tekintettel az átalakítás során fogyasztott áramra, vízre, gázra. A működése során keletkezett hulladék kezelése és elszállítása Bérelő kötelezettsége.

Bérelő a közüzemi díjat közvetlenül a közmű-szolgáltató részére fizeti a Bérlemény közüzemi fogyasztását mutató egyedi mérőórák óraállása alapján akként, hogy a mérőórák a Bérelő nevére kerülnek átírásra legkésőbb a birtokba adástól számított 15. napig.

2.9. Amennyiben a Bérlemény bármilyen olyan okból, amelyért Bérelő nem felel, nem alkalmas a rendeltetésszerű használatra, avagy a Bérelő a Bérleményt rajta kívül álló okból – különös tekintettel a vis maior esetére – használni nem tudja, ezen időszakra a Bérbeadó részére Bérleti díj nem jár. Abban az esetben, ha csupán a Bérlemény egy része nem volt alkalmas a rendeltetésszerű használatra, s ez a hiba nem akadályozta meg Bérelőt a szokásos üzletmenet folytatásában, úgy a Bérleti díj a rendeltetésszerű használatra alkalmas terület arányában fizetendő.

3. A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA:

3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlet időtartama a szerződés hatályba lépésétől számított **7 (hét) év**. Jelen szerződés határozott időtartamára tekintettel jelen szerződést rendes felmondás útján a Szerződő felek nem mondhatják fel.

3.2. A bérleti idő a szerződésben meghatározott határidő lejárta előtt bérelő által legalább 60 (hatvan) nappal korábban benyújtott kérelmére, azonos feltételek mellett, **további legfeljebb 5 (öt) évvel meghosszabbítható**. A meghosszabbítás kapcsán lehetőség van a bérleti díj felülvizsgálatára.

3.3. Felek kifejezetten kizárják a Ptk. 6:338. § (1) bekezdésének alkalmazását, jelen bérleti jogviszony semmilyen esetben nem alakul át automatikusan határozatlan időtartamú bérleti jogviszonnyá.

4. A BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA:

4.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény birtokba adása jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül megtörténik. A Bérlemény birtokba adáskori kötelező műszaki paramétereit és jellemzőit Szerződés **2. számú mellékletét** képező műszaki leírás tartalmazza.

4.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérelő a Bérleményt a 2. számú mellékletben szereplő feltételek teljesülése nélkül nem köteles átvenni. Bérbeadó ebben az esetben nem jogosult a Bérelővel szemben semmilyen jogcímen követelést és/vagy bármilyen igényt érvényesíteni. Ilyen esetben sem a bérleti díj, sem egyéb esetleges költségek fizetésének kötelezettsége nem kezdődik meg Bérelő számára.

4.3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírását követően, de a tényleges birtokba adást megelőzően, Bérelő Bérbeadó tájékoztatása mellett az ingatlanba beléphet, képviselője, munkavállalói ott tartózkodhatnak, azzal a kitételrel, hogy a Bérleményben tényleges gazdasági tevékenységet nem végezhet, változtatást nem eszközölhet, az ott tartózkodása során vele összefüggésbe hozható károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

5. BIZTOSÍTÁSOK, BANKGARANCIA:

5.1. Bérbeadó köteles a Bérleményre - jelen szerződés hatálya alatt - általános épületbiztosítást kötni, és ezen biztosítás meglétét legkésőbb a szerződés aláírását követő 15. napig a Bérelő felé hitelt érdemlő módon igazolni.

5.2. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményben bekövetkezett olyan kár esetén, mely nem eredményezi a Bérlemény teljes megsemmisülését, a káreset miatt a részére juttatott biztosítási összeget haladéktalanul a Bérlemény helyreállítására fordítja.

5.3. Bérelő kijelenti, hogy tevékenysége tekintetében minden kockázatot fedező vagyón- és felelősségbiztosítással, és Bérelő vagy a kivitelezője - a Bérlemény esetleges Bérbeadó által jóváhagyott átalakítása idejére- építés-szerelés felelősségbiztosítással rendelkezik. Jelen szerződés elválaszthatatlan *3. számú mellékletét* képezi a Bérelő biztosítási kötvényeinek másolata. Az építési-szerelési biztosítás bemutatása a Bérelő általi kivitelezés megkezdése előtt 15 nappal esedékes. Bérelő vállalja, hogy vagyón- és felelősségbiztosításának hatályát a Bérleményre vonatkozó jelen bérleti szerződés időtartama alatt fenntartja.

5.4. A Bérelő a Bérleti Szerződés időtartamára, ideértve annak esetleges meghosszabbított időtartamát is, **3 (három) havi bruttó Bérleti díjnak megfelelő összegű kauciót köteles nyújtani**, Bérbeadó által megjelölt bankszámlára történő utalással. A Bérelő a kaució utalásáról szóló igazolást legkésőbb a Bérlemény birtokbavételekor köteles átnyújtani a Bérbeadónak. A kaució pénzbeli biztosítása kiváltható a Bérelő által egy Magyarországon is jegyzett, elismert Bank által kiállított (a fenti kaució összegével megegyező mértékű) Bankgaranciával, amely a Bérleti Szerződés teljes időtartamára, ideértve annak esetleges meghosszabbított időtartamát is, érvényes.

6. JELEN BÉRLET MEGSZŪNÉSE, A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA:

6.1. Bérbeadó jelen szerződés tekintetében kizárólag az alábbi esetekben jogosult rendkívüli, felmondás jogával élni:

- Bérelő ellen jogerős felszámolási eljárást rendelt el az illetékes bíróság;
- Bérelő, a tőle jelen szerződés alapján szerződésszerűen követelt, legalább kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeggel tartozik és tartozását ajánlott, tértivevényes formában Bérelő székhelyére címzett levélben elküldött kétszeri egymást 8 napos időtartammal követő felszólítás ellenére sem egyenlíti ki a második felszólítás átvételét követő 30 (harminc) napon belül. A második felszólítást Bérbeadó az első felszólítás elküldését követő 15. naptól jogosult küldeni, amennyiben teljesítésre addig nem kerül sor. A Bérbeadót illető ezen felmondási jog alkalmazható akkor is, ha Bérelő Közüzemi díj fizetési

kötelezettségeinek nem tesz eleget, de csak akkor, ha ezen fizetési kötelezettségeinek a második felszólítást követő 15 (tizenöt) napos határidőben sem tesz eleget.

- Bérelő a Bérleményt rongálja, vagy a jelen szerződés 1.2 pontjában meghatározott céltól eltérően használja és ezzel Bérbeadó ajánlott, térítvényes formában Bérelő székhelyére címzett levélben elküldött felszólítása ellenére sem hagy fel, azzal, hogy a felszólításban az átvételtől számított legalább 15 (tizenöt) napos határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére, orvoslására.
- A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő magatartása is szolgálhat rendkívüli felmondás alapjául, a bérbeadó a Bérelőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítja. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni. 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 nyolc napon belül írásban kell közölni.

- 6.2. Bérelő jogosult a jelen szerződés azonnali hatályú, rendkívüli felmondására, ha a
- Bérbeadó maga ellen végelszámolási eljárást indít,
 - Bérbeadó ellen jogerősen felszámolási eljárás indul,
 - Bérlemény több mint 90 napon keresztül a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, vagy
 - Bérbeadó a jelen Szerződésben foglalt lényeges kötelezettségét megszegi és a Bérelő írásbeli felszólítása ellenére – neki felróható okból - 90 (kilencven) napon belül nem állítja helyre a szerződésszerű állapotot, kivéve, ha jelen Szerződés másként rendelkezik.

6.3. Jelen bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő kötelessége a természetes amortizáció figyelembevételével a Bérleményt olyan üres, kitakarított állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni amilyenben azt birtokba vette, oly módon, hogy annak Bérbeadó általi rövid időn belüli újbóli hasznosítása ne ütközzön akadályokba. A Bérelőnek joga van a Bérleménybe a saját költségén beépített berendezéseket állagsérelem okozása nélkül, avagy az okozott állagsérelem kijavítása mellett elvinni (különös tekintettel a világítási elemeket, a klíma-, és légkezelő berendezéseket). Felek rögzítik, hogy nem minősül állagsérelemnek a berendezési/felszerelési tárgyak rögzítési pontjain a falakban/födémekben/aljzatban stb. keletkezett lyuk/folytonossági hiány.

6.4. Felek kifejezetten kizárják a Ptk. 6:337. § [Törvényes zálogjog] rendelkezéseinek alkalmazását: Bérbeadót nem illeti meg törvényes zálogjog a Bérelőnek a Bérlemény területén található vagyontárgyain, így többek között a Bérleményben található árukészletén, avagy az üzletberendezési tárgyakon.

7. SZAVATOSSÁG, FELELŐSSÉG:

7.1. A Bérlemény át- és visszaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet kell készíteni, amelyben az összes a bérbeadásra vonatkozó pályázati felhívásban szereplő műszaki tartalomhoz lépest feltárt hiányosságot és észrevételt, kifogást fel kell jegyezni. A Bérlemény átadáskori rejtett hibáiért Bérbeadó akkor is szavatol, ha azok az átvételi jegyzőkönyvben nem szerepelnek.

- 7.2. **A Bérbeadó köteles gondoskodni** jelen bérleti jogviszony fennállásának tartama alatt:
- a bérlemény épületének (továbbiakban: Épület) karbantartásáról, beleértve az Épület külső falfelületeit, tetőszerkezetét;
 - az Épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
 - a Bérlemény Bérbeadó által beszerelt vagy a birtokbaadásakor a Bérlemény részét képező berendezéseinek, és a külső nyílászárók felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

7.3. Bérbeadó köteles biztosítani, hogy a Bérelő a bérleményt zavartalanul megközelíthesse, biztosítja közvetett úton a közvilágítást, az iparterület közös használatú útjain a hóeltakarítást, jégmentesítést, valamint a közös használatú zöldterületek kezelését.

7.4. **A Bérelő kizárólagos feladata** a Bérleményben általa felszerelt berendezések karbantartása, javítása és cseréje, valamint a működéséhez szükséges napi karbantartások elvégzése.

A Bérelő a tevékenységéhez szükséges valamennyi engedélyt köteles maga, saját költségen beszerezni, ezzel kapcsolatosan a bérbeadót semmilyen kötelezettség nem terheli.

Amennyiben a Bérbeadó az általa elvégzendő karbantartási munkálatokat nem végzi el az arra vonatkozó írásbeli felszólítás kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül, úgy a Bérelő jogosult azokat a Bérbeadó költségére elvégeztetni/elvégezni, a munkák költségét a Bérleti díjba beszámítani. Amennyiben a Bérbeadó által el nem végzett karbantartási munkálatok miatt vagy egyéb okból a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, s Bérbeadó a szükséges karbantartást/javítást nem végzi el kétszeri írásbeli felszólítást (melyek között legalább 15 naptári napnak el kell telnie) követően sem, úgy Bérelő jogosult jelen Bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Mindkét felszólításnak a kézhezvételtől számított 30 (harminc) napos határidő kell biztosítania Bérbeadó számára a szerződésszegés megszüntetésére.

Ha a Bérelő, vagy valamely munkavállalója az Épület bármely részében vagy az Épületben vagy az Ingatlanon található műszaki berendezésekben kárt okoz, köteles azt helyreállítani. Ha a Bérelő nem teljesíti e kötelezettségeit, a Bérbeadó jogosult a károkat a Bérelő költségén orvosolni feltéve, hogy a Bérelőt előzetesen felhívták, hogy 14 napon belül orvosolja a kárt és a határidő eredménytelenül letelt. A Bérelő köteles a Bérbeadó ezzel kapcsolatban felmerült minden költségét a Bérbeadó erre vonatkozó felhívásának Bérelő által történő kézhezvételétől számított 14 napon belül megtéríteni.

7.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény állagát fenyegető veszélyhelyzet, valamint a Bérlemény állagában bekövetkezett károsodás esetén, amennyiben a Bérelő jelzése ellenére a Bérbeadó 72 órán belül a veszélyhelyzetet, illetve a beállt kárt, állagsérelmet nem szünteti meg, nem állítja helyre és a veszélyhelyzet/károsodás a Bérlemény rendeltetésszerű használatát veszélyezteti, illetve akadályozza (pl. Bérlemény beázása, nyílászárók, tető sérülése, fűtés-hűtés rendszer hibái stb.), a Bérelőnek joga van a Bérbeadó költségére a Bérleményt fenyegető veszély elhárításához, a Bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges munkálatok elvégzéséhez, a károk megszüntetéséhez és azok megelőzéséhez szükséges intézkedések megtételéhez. Bérelő ezen munkálatok minden költségét az esedékes bérleti díj összegébe beszámíthatja.

8. ÉPÍTÉSZETI, ÜZLETI VÁLTOZTATÁSOK ÉS BEÉPÍTÉSEK:

8.1. A Bérlemény birtokba adását követően Bérló a Bérleményben bármely átalakítást kizárólag Bérbeadó előzetes írásos engedélye alapján, a jogszabályok betartásával végezhet. Amennyiben Bérbeadó a hozzájárulásról a Bérló által felé intézett kérelem átvételét követő 30 (harminc) napon belül nem nyilatkozik, úgy a hozzájárulást megadottnak kell tekinteni. Bérbeadó a hozzájárulást csak az érdekeit súlyosan sértő okból tagadhatja meg. A hozzájárulás megtagadását írásban indokolni köteles. Bérló 90 (kilencven) napos felmondási idővel felmondhatja jelen szerződést, ha a Bérbeadó anélkül akadályozza meg a Bérlemény Bérló általi átalakítását, hogy az lényeges érdekét sértené.

Bérló a szerződés aláírásával kifejezi, hogy tudomással bír arról a tényről, hogy a Bérbeadó a preambulumban szereplő pályázat segítségével hozta létre a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanokat, ezért tudomásul veszi azt, hogy bárminemű átalakításhoz, bővítéshez, mely az eredeti állapot megváltoztatásával jár a pályázat megvalósítási időszaka alatt a Magyar Államkincstár és az Irányító Hatóság hozzájárulása is szükséges lehet. Amennyiben az átalakítás, bővítés miatt Bérbeadónak bárminemű visszafizetési kötelezettsége keletkezik, azt jogosult Bérlóre áthárítani és az engedélyt csak ennek a ténynek írásban történő rögzítését és mindkét fél általi aláírását követően megadni.

A rendes karbantartáson felüli, nagyobb volumenű felújítási vagy helyreállítási munkák költségei teljes egészében a Bérbeadót terhelik. Ilyen esetben a Bérló köteles túrni a karbantartással, felújítással, helyreállítással kapcsolatos munkák elvégzését, illetve, ha azok elvégzésének szükségességét észleli, köteles arról a bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

8.2. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlónek többletenergiára, további parkolóhelyekre van szüksége úgy azt saját költségén kell biztosítani és kialakítani a Bérbeadó hozzájárulásával, azzal, hogy értéknövekedés jogalap nélküli gazdagodás és egyéb más jogcímén azt a bérbeadóval szemben a jövőben nem érvényesítheti.

8.3. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy minden az általa engedélyezett átalakítás végrehajtásához szükséges tulajdonosi nyilatkozatot a hatóságokkal szemben megtesz, ideértve a közművek átírásával kapcsolatos esetleges nyilatkozatokat is.

8.4. A felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadást követően bérló által a telephelyen, a rögzített szabályoknak megfelelően, végzett minden építési beruházás műszaki tartalma és pénzbeli értéke írásban rögzítésre kerül (műszaki és számviteli bizonylatokkal alátámasztva). Ezen építményelemek a Bérló tulajdonát képezik. Amennyiben a pályázati fenntartási időszakot követően a bérlemény nem kerül a Bérló tulajdonába, és Bérló a bérleti szerződést sem kívánja meghosszabbítani, Bérbeadónak kötelessége ezen építményelemek aktuális értékét megtéríteni Bérló felé.

9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

9.1. Bérlónek joga van a Bérbeadó hozzájárulásával a Bérlemény homlokzatán külső feliratok, reklámhordozók és más hasonló eszközök elhelyezésére, melyért Bérbeadó felé semmilyen jogcímen díj fizetésére nem köteles. Bérbeadó által jóváhagyott megoldás engedélyeztetése, kivitelezése, karbantartása Bérló feladata.

9.2. Szerződő feleknek jelen szerződésből fakadó jogai és kötelezettségei jogutódaikra/szerződéses jogutódaikra csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával szállhatnak át, ideértve azt az esetet is, amikor a Bérbeadó a Bérlemény tulajdonjogát vagy hasznosítási jogát átruházza. Ez esetben a Bérbeadó az új Bérbeadóval egyetemlegesen felel a Bérlővel szemben a Bérleti Szerződés új Bérbeadó általi esetleges megszegéséért. E rendelkezést nem teszi érvénytelenné vagy hatálytalanná, illetve nem szünteti meg a Bérbeadó és az új Bérbeadó esetleges ettől eltérő megállapodása.

9.3. Bérbeadónak vagy megbízottjának joga van a Bérlemény állagának megtekintése céljából a Bérleményt előzetes megbeszélés után munkaidőn belül bármikor megtekinteni.

9.4. A Bérbeadó a Bérlő részére a bérleti jogviszony fennállta alatt **külön okiratba foglaltan elővásárlási jogot biztosít** a vasvári 2070/6/A hrsz. alatti csarnoképület megnevezésű ingatlanra - mely elővásárlási jog jelen szerződés hatályba lépésétől számítva a bérlet időtartamának végéig terjedő időszakra bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba - amennyiben ezen időn belül értékesíteni kívánná az ingatlant.

A Bérbeadó már most tájékoztatja a bérlőt, hogy az esetleges értékesítés esetén az ingatlan vételára nem lehet kevesebb, mint közjegyző által kirendelt független igazságügyi értékbecslői szakvéleményben rögzített aktuális érték. A projekt megvalósítási- és fenntartási időszaka alatt (mely a projekt zárását követő 5 évig tart) a vételárat és magát az adásvételi szerződést is jóvá kell hagyni a közreműködő szervezettel.

9.5. A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy közjegyző előtt ún. kiköltözési nyilatkozatot tesz közokiratba foglaltan.

9.6. Szerződő Felek megállapodnak, hogy minden hivatalos értesítést és jognyilatkozatot tértivevényes ajánlott postai küldeményként kell megküldeniük a másik Fél részére, annak mindenkori székhelyére címezve. Szerződő Felek ugyanakkor kötelezettségének vállalnak arra, hogy a székhelyük változását a változástól számított 5 (öt) munkanapon belül egymásnak bejelentik.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatos kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

Bérbeadó részéről:

Név, beosztás: **Zágorhidi-Czigány Ákos**, ügyvezető

E-mail: akos@zagorhidi.hu

Telefon: 30/530-0956

Bérlő részéről:

9.7. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy minden postai küldemény a címzett részére kézbesítettnek minősül az igazolt feladást követő 5. (ötödik) munkanapon akkor is, ha a küldemény kézbesítése sikertelen, így különösen, ha a tértivevény a feladóhoz „nem kereste”, „címzett ismeretlen”, „elköltözött”, „cím nem azonosítható”, „kézbesítés akadályozott”, „bejelentve: megszűnt” stb. jelzéssel érkezik vissza. Ettől eltérően, amennyiben a címzett a küldemény átvételét megtagadja, úgy a küldemény az átvétel megtagadásának napján minősül kézbesítettnek. Felek kifejezetten rögzítik, hogy e vélelem a Felek által nem dönthető meg.

9.8. Jelen Szerződés teljes tartalma, valamint a bérleti jogviszony alatt bármely, a Felek részére a másik Félről tudomására jutó, illetve a másik Fél működésére vonatkozó, illetve azzal összefüggésben álló adat, tény, információ **üzleti titoknak** minősül (függetlenül a mindenkori jogszabályok által megalkotott üzleti titok-fogalomtól), azt az adatról tudomást szerző fél a másik Fél kifejezett írásbeli engedélye nélkül harmadik személlyel nem közölheti, azt nem hozhatja nyilvánosságra; az üzleti titkot köteles bizalmasan kezelni, titokban tartani. Jelen titoktartási kötelezettség nem terjed ki azon esetekre, melyekben hatóság/bíróság jogerős/végleges határozata/döntése, illetve jogszabályi kötelezettség alapján történik adattovábbítás, vagy biztosítási jogviszony alapján biztosítóval történik adatközlés kárrendezés céljából. Nem minősül üzleti titoknak a közismert, illetve a titokgazda Fél által korábban nyilvánosságra hozott információ.

9.9. Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a jelen szerződésben megadott kapcsolattartóik részére az **általános adatvédelmi rendeletben** (a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 (EU) Rendelet) meghatározott megfelelő előzetes tájékoztatást adtak arra vonatkozóan, hogy a szerződés megkötése, figyelemmel kísérése, szerződés teljesítése, a reklamációk – adott esetben felmerülő viták – rendezése és kezelése, valamint kapcsolattartás céljából a szerződő felek jogos érdeke alapján kapcsolattartóként kerültek megadásra, és adataik a szerződés, illetve amennyiben a szerződés alapján számla kibocsátására sor kerül – amelyen a kapcsolattartó személyes adatai is szerepelnek – a számla törléséig/selejtezéséig kerülnek kezelésre.

9.10. Bérelő vállalja, hogy a birtokbavételtől számított 30 napon belül az 1. számú telephelyet székhelyként vagy telephelyként (konzorcium esetében valamennyi vállalkozásra vonatkozóan) a cégnyilvántartásba bejegyezteti. Bérbeadó jelen okirat aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a Bérelő a Bérleményt székhelyként, telephelyként, fióktelepként a cégnyilvántartásban feltüntesse. Erre vonatkozóan a Bérleti Szerződés elengedhetetlen részét képezi az *4. számú melléklet*.

9.11. Ha valamely szerződési kikötés érvénytelen, úgy az jelen szerződés egészének érvényességét nem érinti. Jelen szerződés bármely módosítása és kiegészítése csak írásban érvényes.

9.12. Jelen Szerződésre történő későbbi hivatkozások esetén jelen Szerződés kelte a Felek általi aláírás napja, amennyiben Felek nem ugyanazon a naptári napon írnak alá, úgy a későbbi aláírás napja.

9.13. Jelen szerződésben nem vagy nem részletesen szabályozott kérdésekben elsődlegesen a Ltv., valamint a Ptk. rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés csak az Irányító Hatóság jóváhagyásával lép hatályba, melyről Bérbeadó soron kívül értesíti Bérlőt. Az ingatlan birtokba adására a szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül kerül sor.

Jelen Bérleti szerződést a Szerződő felek gondosan átolvasták, és mint ügyleti akaratuknak mindenben megfelelőt, képviselőik útján, cégszerűen jóváhagyólag írták alá, egyúttal nyugtázzák jelen okirat kettő-kettő eredeti példányának az átvételét is.

Vasvár,

Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Kft.
Zágorhidi-Czigány Ákos
ügyvezető
Bérbeadó

ügyvezető
Bérlő

Mellékletek:

- 1.számú melléklet: Helyszínrajz
- 2.számú melléklet: Műszaki melléklet a bérlemény átadáskori műszaki paramétereiről
- 3.számú melléklet: A Bérlő biztosítási kötvényének másolata
- 4.számú melléklet: Hozzájáruló Nyilatkozat Telephely/Fióktelep bejelentéséhez
- 5.számú melléklet: Bérbeadó cégkivonata
- 6.számú melléklet: Bérbeadó aláírási címpéldánya
- 7.számú melléklet: Bérbeadói tulajdoni lap
- 8.számú melléklet: Átadás-Átvételi jegyzőkönyv minta
- 9.számú melléklet: Bérlő cégkivonata
10. számú melléklet: Bérlő aláírási címpéldánya
11. számú melléklet: Bérlő által képviselt konzorcium konzorciumi megállapodása