

## 7. sz. melléklet

### BÉRLETI SZERZŐDÉS -tervezet

amely létrejött az alulírott helyen és napon egyrészről a:

**Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**

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 :

rövidített cégnév:

székhely:

cégjegyzékszám:

bankszámlaszám:

adószám:

képviseli:

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. Mindkét telephelyen egy-egy csarnok épült, melyek közül az egyik 723,05 m<sup>2</sup>, a másik 756,51 m<sup>2</sup> nagyságú, ezen utóbbi csarnokban irodahelyiségek és közös használatú helyiségek kerültek kialakításra. A zöldmezős beruházás eredményeként létrejött egy alpinfrastruktúrával ellátott terület, amely a termelőtevékenységet végezni kívánó vállalkozások számára infrastruktúrát, csarnoktereket és irodahelyiséget is kínál, ezzel közvetlen segítve a munkahelyteremtést.

A földterületek Vasvár Város Önkormányzata, a telephelyeken elkészült csarnokok és egyéb infrastrukturális elemek a Vasvári Városfejlesztési Nonprofit Kft. tulajdonában állnak. A Kft. és az Önkormányzat között a területek vonatkozásában „Birtokláshoz való jogot és használatot biztosító” haszonkölcsön szerződés kötött, amely alapján a Kft. jogosult a földterületek bérbeadására is.

## 1. JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA:

1.1. Jelen bérleti szerződés tárgya a vasvári 2070/3 hrsz. alatti kivett iparterület megnevezésű ingatlan, valamint a 2070/3/A hrsz. alatt nyilvántartott csarnoképület megnevezésű ingatlan. (a továbbiakban: „**Bérlemény**”).

1.2. A bérbeadó kijelenti, hogy a vasvári 2070/3 hrsz. alatt nyilvántartott 9.779 m<sup>2</sup> 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 2070/3/A hrsz. alatt nyilvántartott csarnoképület megnevezésű ingatlan kizárólagos tulajdonában áll, mely ingatlant illeti a vasvári 2070/3 hrsz.-t terhelő földhasználati jog a változási vázrajzon feltüntetett és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett m<sup>2</sup> kiterjedésre.

A bérleményen található csarnok az alábbi helyiségekből áll:

	helyiségek	össz. terület
II. csarnok	01. Manipulációs tér	590,38 m <sup>2</sup>
	02. Szélfogó	3,60 m <sup>2</sup>
	03. Közlekedő	30,76 m <sup>2</sup>
	04. Recepció	4,79 m <sup>2</sup>
	05. Iroda	9,72 m <sup>2</sup>
	06. Iroda	13,75 m <sup>2</sup>
	07. Iroda	13,22 m <sup>2</sup>
	08. Iroda	13,41 m <sup>2</sup>
	09. Tárgyaló	16,16 m <sup>2</sup>
	10. Étkező-pihenő	10,50 m <sup>2</sup>
	11. Női WC	3,28 m <sup>2</sup>
	12. Ffi mosdó	3,07 m <sup>2</sup>
	13. Ffi WC	3,30 m <sup>2</sup>
	14. Női öltöző	9,00 m <sup>2</sup>
	15. Női mosdó	5,28 m <sup>2</sup>
	16. Ffi öltöző	8,89 m <sup>2</sup>
	17. Ffi mosdó	5,70 m <sup>2</sup>
	18. Gépészeti helyiség	6,40 m <sup>2</sup>
		756,51 m <sup>2</sup>

	19. Takarítószer tároló	1,00 m <sup>2</sup>	
	20. Akment WC	4,31 m <sup>2</sup>	

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 m<sup>3</sup>/óra (telekhatárig kiépített csatlakozócsokk)
- Vízellátás: van (önálló mérőóra)
- Szennyvízelvezetés: kiépített csatornarendszerben
- Tűzvízellátás: utcai tűzcsap + 75 m<sup>3</sup> tűzvíz tároló tartály
- Parkolóhelyek: 5 db személy gépjármű (ebből 1 db akadálymentes)
- Fűtés: Egyedi hőszivattyús központi fűtés

A felsorolt paranéteket, méreteket a bérlő elfogadja.

A vizesblokkok szaniterekkel ellátottak, az öltözőkben öltözőszekrények állnak rendelkezésre, az étkezőben 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 Bérlő általi használatát harmadik személy joga nem akadályozza és nem korlátozza.

## 2. A BÉRLETI DÍJ ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK:

**2.1.** A Bérlemény havi bérleti díja ..... Ft+ÁFA/ telephely, azaz ..... forint plusz Áfa. A Bérlő 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 Bérlőnek a számviteli szabályoknak megfelelő számlát az esedékességet megelőző 15 (tizenöt) nappal korábban a Bérlő székhelyére, illetve – elektronikus számla esetén – az ..... e-mail címre igazoltan megküldi. Kizárólag a székhelyre, illetve a fenti e-mail címre küldött számla megküldése számít a Bérlővel szemben hatályosnak. A Bérlő fizetési késedelme esetén a Bérbeadó a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő késedelmi kamatra jogosult.

**2.3.** Amennyiben a Bérelő az esedékes bérleti díjat jelen szerződés 2.2. pontjában megjelölt esedékességig nem utalja át, Bérbeadó köteles Bérlelőt két egymást 8 nap elteltével követő alkalommal írásban, igazoltan, a Bérelő székhelyén a kézhezvételtől számított 15 (tizenöt) napos határidő tűzésével felszólítani a fizetésre, ennek hiányában a Bérlelővel 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 Bérlelő értesítése mellett külön megállapodás nélkül kiszámlázni.

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

**2.7.** A Bérlelő 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.

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 Bérlelő 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 Bérlelő feladata, különös tekintettel az átalakítás során fogyasztott áramra, vízre, gázra. A működése során keletkezett hulladék kezelése és elszállítása Bérlelő kötelezettsége.

Bérlelő a közüzemi díjat közvetlenül a közmű-szolgáltató részére fizeti a Bérlemény közüzemi fogyasztását mutató egyedi mérőórák óraállása alapján akként, hogy a mérőórák a Bérlelő 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.

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

**5.4.** A Bérló 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 Bérló a kaució utalásáról szóló igazolást legkésőbb a Bérlemény birtokbavételekor köteles átnyújtani a Bérbeadónak. A kaució pénzbeli biztosítása kiváltható a Bérló 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 MEGSZŰNÉSE, A BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA:**

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

- Bérló ellen jogerős felszámolási eljárást rendelt el az illetékes bíróság;
- Bérló, a tőle jelen szerződés alapján szerződésszerűen követelt, legalább kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeggel tartozik és tartozását ajánlott, tértivevényes formában Bérló 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 Bérló 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.
- Bérló a Bérleményt rongálja, vagy a jelen szerződés 1.2 pontjában meghatározott céltól eltérően használja és ezzel Bérbeadó ajánlott, tértivevényes formában Bérló 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 Bérló magatartása is szolgálhat rendkívüli felmondás alapjául, a bérbeadó a Bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megisméltetésétől való tartózkodásra a tudomására jutástól számított nyolc napon belül írásban felszólítja. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megisméltetésétől 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 szerződés szerinti 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 (pl. hűtő-fűtő rendszer), és a külső nyílászárók felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.
- 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.

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

A Bérő a tevékenységéhez szükséges valamennyi engedélyt köteles maga, saját költségen beszerezni, ezzel kapcsolatosan a bérbeadót semmiféle 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 Bérő 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 Bérő 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 Bérő, vagy valamely munkavállalója az Épület bármely részében vagy az Épületben vagy az Ingatlanon található műszaki berendezésekben kárt okoz, köteles azt helyreállítani. Ha a Bérő nem teljesíti e kötelezettségeit, a Bérbeadó jogosult a károkat a Bérő költségén orvosolni feltéve, hogy a Bérőt előzetesen felhívták, hogy 14 napon belül orvosolja a kárt és a határidő eredménytelenül letelt. A Bérő köteles a Bérbeadó ezzel kapcsolatban felmerült minden költségét a Bérbeadó erre vonatkozó felhívásának Bérő által történő kézhezvételétől számított 14 napon belül megtéríteni.

**7.4.** Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény állagát fenyegető veszélyhelyzet, valamint a Bérlemény állagában bekövetkezett károsodás esetén, amennyiben a Bérő 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 Bérőnek 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. Bérő ezen munkálatok minden költségét az esedékes bérleti díj összegébe beszámíthatja.

## **8. ÉPÍTÉSZETI, ÜZLETI VÁLTOZTATÁSOK ÉS BEÉPÍTÉSEK:**

**8.1.** A Bérlemény birtokba adását követően Bérő a Bérleményben bármely átalakítást kizárólag Bérbeadó előzetes írásos engedélye alapján, a jogszabályok betartásával végezhet. Amennyiben Bérbeadó a hozzájárulásról a Bérő által felé intézett kérelem átvételét követő 20 (húsz) 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. Bérő 90 (kilencven) napos felmondási idővel felmondhatja jelen szerződést, ha a Bérbeadó anélkül akadályozza meg a Bérlemény Bérő általi átalakítását, hogy az lényeges érdekét sértené.



Bérlő 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 bármintemű 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 bármintemű visszafizetési kötelezettsége keletkezik, azt jogosult Bérlőre 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 Bérlő 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 Bérlőnek többletenergia, 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.

## **9. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:**

**9.1.** Bérlőnek 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 Bérlő 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 2070/3/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 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: Zágórhidi-Czigány Ákos, ügyvezető

E-mail: akos@zagorhidi.hu

Telefon: 06-30-530-0956

**Bérlő részéről:**

Név, beosztás:

E-mail:

Telefon:

**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”, „címezett 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 a 2. 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 irányadóak.

**9.14.** A szerződő felek jelen okirat ügyvédi ellenjegyzésére megbízást adtak ..... ügyvédnek (.....), aki a megbízást elfogadta. A bérleti szerződés megkötése során a Bérebadót ....., míg a Bérlelőt ..... ügyvéd képviselte, nyújtott jogi tanácsadást. A szerződő felek kijelentik, hogy az okirat tartalmát tényvázlatként is elfogadják.

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

Bérelő ez úton tudomásul veszi, hogy a szerződés hatálybalépését megelőzően történő birtokba vételt (adott esetben) saját felelősségére és kockázatára teszi.

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, 2021. ....

---

**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 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*

9. számú melléklet: *Bérlő cégkivonata*

10. számú melléklet : *Bérlő aláírási címpéldánya*