

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a **Komlós Településszolgáltatási Kft** (székhely: 5940 Tótkomlós, Kossuth Lajos utca 2., adószám: 14435450-2-04, cégjegyzék száma: 04-09-008390, KSH statisztikai számjel: 14435450-8299-113-04, számlaszáma: 10402647-00030850-00000006, képviseli: Czuczor Attila ügyvezető, mint bérbeadó – a továbbiakban: **Bérbeadó** –,

másrészről a **Társaság** (..... címe, adószáma:, cégjegyzék száma:, pénzforgalmi jelzőszáma: OTP Bank Nyrt., képviseli: ügyvezető) mint bérlő – a továbbiakban: **Bérlő** –

Bérlő és Bérbeadó együttesen a továbbiakban: **Felek** között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. A bérlet tárgya és tartalma

1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos jogosultsággal rendelkezik az ingatlan-nyilvántartásban Tótkomlós, belterület 2001 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az **5940 Tótkomlós, Széchenyi István utca 2. szám** alatti - Tótkomlós Város Önkormányzata tulajdonában lévő - ingatlan (a továbbiakban: Komló Irodaház) bérbeadása kapcsán.

1.2. Felek tudomással bírnak arról, hogy a **Komló Irodaház** a TOP-1.1.2-16-BS1-2017-00003 azonosító számú, „Inkubátorház kialakítása Tótkomlóson” elnevezésű pályázat finanszírozásában valósult meg. A fentiek értelmében az inkubációs fejlesztés végső hasznélvezői olyan újonnan betelepülő mikro-, kis- és középvállalkozások lehetnek, amelyek a betelepülés időpontjában induló és ipari tevékenységet folytató vállalkozásnak minősülnek. Ezen vállalkozások a betelepüléstől számított legfeljebb 5 évig részesülhetnek inkubációs szolgáltatásban.

1.3 A bérleti szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi a benyújtott pályázat és mellékletei.

1.4. Jelen szerződés aláírásával **Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Komló Irodaház számú, m² területű irodahelyiségét, napjától kezdődően napjáig határozott időtartamra** a megtekintett és ismert állapotban.

2. Birtokbaadás

Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljeskörűen tisztában van és rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Felek a bérleti jogviszony kezdetekor a Bérlemény állapotát rögzítő jegyzőkönyvet vesznek fel.

3. Bérleti díj, rezszi díjak

3.1. Bérlő a Bérlemény használatáért Bérbeadónak havi rendszerességgel bérleti díj valamint rezsiköltség megfizetésére köteles, amely a közös helyiségek használatához kapcsolódó rezszi költséget is magába foglalja.

3.2. A bérleti díj értékelési szakvélemény alapján került meghatározásra, melynek összege: 550,- Ft/m²/hó + Áfa, azaz a bérelt helyiségre vetítve (..... m²) **havonta mindösszesen + Áfa, azaz bruttó: forint.** A bérleti díj mértékét a bérbeadó, a bérlő előzetes tájékoztatása mellett felülvizsgálhatja és megemelheti minden év január 1. napjától.

3.3. A rezi költség magába foglalja a közös használatú helyiségek takarítás, csúszásmentesítés költségeit, a kommunális hulladék elszállítását és higiéniai eszközök beszerzését, a bérleményre és a közös helyiségekre vonatkozó karbantartási költséget, valamint a bérelt helyiségre vonatkozó, m²-re vetített közüzemi díjakat és a közös helyiségek fajlagos közüzemi díjait.

3.4. Felek rögzítik, hogy Bérló viseli a Bérlemény közüzemi díjait (villamos-energia, víz, gáz és csatornadíj). Bérló köteles a közüzemi díjakat a Bérbeadó továbbszámlázása alapján, négyzetméter-alapú számítás alapján megtéríteni.

3.5. Bérló a bérleti díjat és a rezi költséget a Bérbeadó által kiállított számla ellenében tárgyhoz 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett számú számlájára történő átutalással.

3.6. Amennyiben Bérló a bérleti díj és a rezi költség megfizetésével késedelembe esik, úgy a késedelmes időszakokra a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti **késedelmi kamatot** köteles fizetni Bérbeadó részére.

3.7. Bérló az első bérleti díj megfizetésekor köteles **1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot** Bérbeadónál letétbe helyezni, Bérbeadó Kereskedelmi és Hitelbanknál vezetett számú számlájára, melyen köteles feltüntetni azt a jogcímet, hogy „*Komló Irodaház számú iroda bérlet biztosítéka*”. Felek a szerződés megszűnését követő 30 napon belül elszámolnak az óvadékkal. A visszafizetéskor az óvadék összege után Bérló részére kamat nem jár. Bérbeadó jogosult a szerződés megszűnésekor esetlegesen Bérlóval szemben fennálló igényét, különösen a bérleti díj elmaradást, vagy a közüzemi tartozást, meg nem fizetett vagy korrigált közös költség tartozást, okozott kár megtérítését, a Bérleménynek a megszűnést követően esetlegesen szükséges helyreállításának költségét, amely a bérló kötelezettsége lett volna a Bérló által letétbe helyezett óvadékból közvetlenül kielégíteni.

3.8. Bérló tudomásul veszi, hogy a Bérlemény bérleti jogviszonyához kapcsolódó szolgáltatások bővülése vagy átalakulása következtében a Bérbeadó jogosult a viselendő és fizetendő díjak körét egyoldalúan módosítani, szükség esetén a mértékét felülvizsgálni. Bérló a díjakban bekövetkezett változást a számlák pénzügyi rendezésével tudomásul veszi, vagy rendes felmondási jogával élhet a Bérbeadó felé.

4. A szerződés hatálya alá tartozó ingóságok

4.1. Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérló az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzített ingóságok használatára jogosult (továbbiakban: Eszközök). Az eszközök állagának megóvása, működőképesség állapotban tartása a Bérló kötelezettsége.

4.2. Bérbeadó minden helyiségbe biztosította az internetes kábel behúzását, a bérló saját költségén kiépítheti az internetes szolgáltatást.

4.3. Bérló a saját tulajdonú informatikai eszközeinek hálózaton történő használata során úgy köteles eljárni, hogy más bérlok adatait és eszközeit ne veszélyeztesse. Bérló a hálózat használatáért teljes körű felelősséggel tartozik.

5. Felek jogai és kötelezettségei

5.1. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a teljes bérleti időszak alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas.

5.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a Bérleményre olyan joga, amely a Bérlőt a Bérlemény kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza, illetőleg azért, hogy a Bérlemény bérbeadására jogosult.

5.3. Bérbeadó köteles gondoskodni:

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épületgépészeti, épületvillamossági berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) az épületgépészeti, épületvillamossági berendezések karbantartásáról és kötelező felülvizsgálatairól;
- d) a kommunális hulladék rendszeres elszállításáról, az épület takarításáról, az épület körüli járdák rendszeres takarításáról hó- és jégmentesítéséről.

5.4. Bérbeadó tudomásul veszi, hogy Bérelő a bérleti jogviszony megszűnésekor a saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyakat – az ingatlan állagának megsértése nélkül – leszerelheti és elviheti.

5.5. Bérelő a Bérleményt a bérleti jogviszony fennállása alatt kizárólag a bérleti szerződésben meghatározott célra jogosult használni. A Bérlemény céljának megváltoztatásához a Bérbeadó írásbeli engedélyre van szüksége.

5.6. Bérelő jogosult arra, hogy saját költségén a Bérbeadó által kijelölt helyen, és meghatározott méretben cégtáblát helyezzen el.

5.7. Bérelő jogosult arra, hogy a Bérleményt, mint az ügyintézés helyszínét hirdesse és szerepeltesse, azt postacímként is használja.

5.8. Bérbeadó a Bérlemény állagát jogosult – az ott folyó tevékenység lehetőség szerinti legkisebb zavarásával – Bérelővel előzetesen egyeztetett időpontban, Bérelő jelenlétében ellenőrizni.

5.9. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt és a közös használatra szolgáló területeket, helyiségeket, központi berendezésekkel együtt rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használja. Bérelő felel mindazon károkért, amelyek a rendeltetésellenes vagy nem szerződészerű használatból származnak.

5.10. A Bérleményben a nem rendeltetészerű használat következtében beállt meghibásodások javítási költségei a Bérelőt, a Bérleményt, illetve az épület központi berendezéseinek rendeltetészerű használatra való alkalmasságát akadályozó hibák kijavítása a Bérbeadót terhelik. Azon meghibásodásokról, melyek kijavítása a Bérbeadó kötelessége – amennyiben azt a Bérbeadó nem észleli – Bérelő haladéktalanul köteles tájékoztatni Bérbeadót, aki köteles a meghibásodás elhárítása érdekében a szükséges intézkedéseket haladéktalanul megtenni.

5.11. Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a Bérlemény bérbevételéhez megjelölt tevékenység megváltoztatásához és minden olyan munka elvégzéséhez, amely a helyiség és az épület állagát érinti, megváltoztatja. A tulajdonosi hozzájárulás nem helyettesíti a Bérleményben gyakorolt tevékenységhez, a helyiségek átalakításához, homlokzati cégtábla felszereléséhez stb. szükséges hatósági engedélyek, illetve szakhatósági hozzájárulások beszerzését.

5.12. Felek rögzítik, hogy a Bérelő az általa folytatandó tevékenységekhez szükséges működési és szakhatósági engedélyeket maga köteles kérvényezni, beszerezni, valamint az engedélyezéssel esetlegesen felmerülő költségeket viselni. Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles valamennyi, a tevékenység ellátásához szükséges hatósági előírást maradéktalanul betartani. Az előírások szándékos vagy gondatlan be nem tartásából eredő károkat, hatósági büntetéseket Bérelő köteles viselni.

5.13. Bérelő kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi és vagyónvédelmi előírások maradéktalan betartására.

5.14. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérletbe nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti, harmadik személynek semmilyen jellegű jogcímen használatra át nem engedheti. Az ettől eltérő Bérelői magatartás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

5.15. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérleményt a Bérelő a bérleti jogviszony időtartama alatt telephelyként, fióktelepként használja és azokat az alapító okiratában feltüntesse.

5.16. Felek rögzítik, hogy az esetlegesen szükséges leltározást Bérbeadó végzi. A leltározásnál a Bérelő képviselőjének is jelen kell lenni.

5.17. Bérelő köteles a Bérlemény takarításáról saját költségén, saját eszközeivel gondoskodni.

6. Kárveszély és biztosítás

6.1. A Bérelő viseli a bérleményen található ingóságai esetében a kárveszélyt. Bérelő tevékenységéért Bérbeadó felelősséget nem vállal.

6.2. A Bérelő által kötendő vagyonbiztosítási szerződés a létesítmény ingó részeire terjed ki.

6.3. A Bérelő kötelezettséget vállal, hogy az ingóvagyon-biztosítási kötvényt jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül a Bérbeadó részére bemutatja.

6.4. Az ingatlan vagyona vonatkozó vagyonbiztosítást Bérbeadó köt.

7. A bérleti jogviszony megszűnése

7.1. Jelen Szerződés megszűnik:

- a Bérelő jogutóddal és jogutód nélküli megszűnésével;
- a Bérlet tárgyának megsemmisülésével vagy elpusztulásával;
- Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével, a közös megegyezés szerint megállapított időpontban;
- határozott idő elteltével;
- rendkívüli felmondással.

7.2. Szerződő felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést az alábbi **rendkívüli felmondási okok** valamelyikének fennállása esetén **azonnali hatállyal jogosult felmondani** a Bérelő és a Bérbeadó. A rendkívüli felmondás jogát a felek kizárólag írásban gyakorolhatják.

a) Bérbeadó a szerződés rendkívüli felmondására jogosult, ha:

- Bérelő díj fizetési kötelezettségének teljesítésével 60 napot meghaladó késedelembe esik, és a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget fizetési kötelezettségének;
- Bérbeadó felhívása ellenére a Bérbeadó által megadott határidőn belül sem hagy fel a Bérlemény rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használatával;
- Bérelő csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási, kényszer-végelszámolási, egyszerűsített törlési eljárás alá kerül;
- Bérelő szándékos, súlyos gondatlansággal vagy bűncselekménnyel okozott, továbbá az életet, testi épséget, egészséget megkárosító szerződészegése esetén.

b) Bérelő a szerződés rendkívüli felmondására jogosult, ha:

- a Bérleményen harmadik személynek olyan joga van, amely Bérelő használatát akadályozza vagy korlátozza.

8. A Bérlemény kiürítése és visszaadása

Bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a Bérleményt a szerződés megszűnésének napjáig – az állagának sérelme nélkül – elmozdítható, saját tulajdonát képező ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyv, fotódokumentáció felvétele mellett birtokba adni, azzal, hogy a megszűnés nyomán sem cserehelyiségre, sem pedig egyéb kártalanításra nem tarthat igényt.

9. Kapcsolattartás

Szerződő felek a folyamatos együttműködés biztosítása érdekében az alábbi kapcsolattartó személyeket nevezik meg:

Bérbeadó képviselője:
Telefonszáma:

Bérlő képviselője:
Telefonszáma:

10. Egyéb rendelkezések

10.1. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései, és a jelen jogügyletre vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak.

10.2. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan, a jövőben esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket elsősorban peren kívül kívánják rendezni. Jogvita esetére a Felek – hatáskörtől függően – az Orosházai Járásbíróság, illetőleg Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, jóváhagyólag és saját kezűleg írják alá.

Melléklet:

1. számú melléklet: alaprajz
2. számú melléklet: házirend
3. számú melléklet: pályázati dokumentáció

Tótkomlós, 2022.

Komlós Településszolgáltatási Kft
Bérbeadó képviseletében
Czuczor Attila
ügyvezető

.....
Bérlő képviseletében
.....
ügyvezető