

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Fülöpjakabi Községgazdálkodási Korlátolt Felelősségű Társaság

Rövidített elnevezés: Fülöpjakabi Községgazdálkodási Kft.

(Cg. 03-09-130657., adószám: 25951075-2-03., statisztikai számjel: 25951075-6420-113-03.)

6116 Fülöpjakab, Alkotmány u. 1.

Képviselében: Burján Szilárd ügyvezető

B é r b e a d ó

másrészről

.....
.....
.....

B é r l ő

között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

- 1/ Bérbeadó előadja, hogy az Inkubátorházak fejlesztése című, TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00003. kódszámú felhívásra benyújtott „Inkubátorház létesítése Fülöpjakabon” című pályázaton a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő Fülöpjakabi Községgazdálkodási Kft. eredményesen vett részt és a pályázat megvalósítása keretében Fülöpjakabon (hrsz. 0235/171.) egy 1 087 m² nettó alapterületű, kettős funkciójú ipari ingatlan került kialakításra.

A kialakított ipari ingatlan hasznosítása kapcsán kötendő jelen bérleti szerződést a pályázatra tekintettel az Irányító Hatósággal jóvá kell hagyatni. Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a jóváhagyási eljárás elhúzódnása, illetve esetlegesen a jóváhagyás megtagadása kapcsán semmiféle felelősséggel nem tartozik Bérlet felé különös tekintettel arra, hogy Bérbeadónak a jóváhagyás folyamatára, illetve annak eredményére semmilyen ráhatása nincs.

II. Bérleti szerződés

- 2/ Szerződő felek rögzítik, hogy Fülöpjakab Község Önkormányzata tulajdonát képezi a **Fülöpjakab külterület 0235/171 hrsz-ú**, megnevezésű, összesen 2 ha 6817 m² területű ingatlan. Bérlet tudomásul veszi, hogy a 2019. augusztus 29. napján kelt vagyonkezelési szerződés alapján az itt megjelölt ingatlant az Önkormányzat a Fülöpjakabi Községgazdálkodási Kft. vagyonkezelésébe adta. Ezen körülményre tekintettel jelen jogügylet során az ingatlan bérbeadására, hasznosítására a Fülöpjakabi Községgazdálkodási Kft. jogosult.

Felek rögzítik, hogy jelen jogügylet tárgyát a jelen szerződés mellékletét képező „földszinti alaprajz” elnevezésű iraton feltüntetett, speciális gépgyártó üzem megjelölésű, 937,32 m² területű épületrész képezi (továbbiakban bérlemény). Ezen épületrész 812,82 m² területű üzemszarnok helyiségből és összesen 124,5 m² területű irodákból és szociális helyiségekből áll. Az irodák és szociális helyiségek feletti 92,32 m² területű, daruzható tároló helyiség is ezen épületrész kizárólagos használatához tartozik. A felszerelés részét képezi egy 5 tonnás daru is.

Bérlet tudomásul veszi, hogy a bérlemény összközműves. A közműszolgáltatókkal Bérbeadó köt szerződést, a fogyasztást almérők alapján számolja ki és számlazza tovább a Bérletnek. A tetőre telepített 50 kW-os napelem-rendszer termeléséből a két elkülönülő funkciójú üzemből a gépgyártó üzem minimum 70 %-os arányban részesül.

Inkubációs szolgáltatásként a Bérbeadó vállalja az ingatlanhoz tartozó zöldterületek karbantartását és alapfokú őrzés-védelem kialakítását.

Bérbeadó tájékoztatja Bérlet, hogy a bérlemény akadálymentesített. Bérlet tudomásul veszi, hogy a csarnoképület mellett kialakított 12 db gépkocsi parkoló és kerékpártárolók használata a földszinti alaprajzon megjelölt élelmiszeripari üzem bérletjével közös használatú.

- 3/ Bérbeadó a 2. pontban körülírt bérleményt bérbe adja Bérlet részére, aki a bérleményt tevékenység végzésére határozott időtartamára bérbe veszi. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdő időpontja várhatóan 2022. március 1. napja, de legkésőbb a teljes felépítmény használatvételi engedélyének kiadását követő nap. Bérlet tudomásul veszi, hogy Bérbeadót nem terheli semmiféle felelősség tekintetben, hogy ha és amennyiben a hatósági eljárás elhúzódnása miatt a bérleti jogviszony kezdő időpontja későbbi időpont lesz a használatbavételi engedély kiadásának hiányára tekintettel. Bérbeadó vállalja, hogy tőle elvárható módon elősegíti a hatósági engedély mielőbbi kiadását.

Felek együttesen megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyt évre kötik azzal, hogy a bérleti jogviszony, annak fentiek szerinti kezdő időpontjától számítva várhatóan napjáig tart.

- 4/ Szerződő felek együttesen megállapodnak abban, hogy Bérlet a bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában jogosult birtokba venni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlet a bérleményt kizárólag tevékenység céljára jogosult használni.

Bérlet a bérleményt rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával jogosult és köteles használni. A bérlemény felszerelési és berendezési tárgyait köteles karbantartani, az esetlegesen keletkezett károkért felelősséggel tartozik.

Az ingatlanra vonatkozóan Bérbeadó kijelenti, hogy épületbiztosítással és ingatlan-bérbeadói felelősség biztosítással rendelkezik. Amennyiben a bekövetkezett kár a Bérelő hibájából keletkezik az épület, úgy a biztosítás kapcsán felmerülő önrészt Bérelő köteles megfizetni.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben elhelyezésre kerülő, saját tulajdonát képező ingóságokra történő biztosítás megkötése az ő felelősségi körébe tartozik.

- 5/ Bérelő a bérlemény használatáért **bérleti díj** fizetésre köteles, melynek mértéke **Ft/m²/hó + áfa**, azaz Forint/m²/hónap + áfa, mely bérleti díjat minden hónap 10. napjáig Bérbeadó által kiállított számla ellenében, átutalás útján köteles megfizetni minden hónapban előre, a kiállított számlán megjelölt 15 napos fizetési határidőben. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével emelik, minden évben január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj emelkedésének a mértéke a 10 %-ot nem haladhatja meg évente.

Felek megállapodnak abban, hogy Bérelő három havi nettó bérleti díjnak megfelelő, összesen- **Ft**, azaz Forint összegű **kauciót** fizet meg Bérbeadó részére a bérleti jogviszony kezdő időpontját követő 3 napon belül, Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11732071-23253388 számú számlájára történő átutalás útján.

Bérbeadó jogosult a kaució összegéből a Bérelő által a bérleményben esetlegesen okozott károkat helyreállítani, valamint a rendezetlen rezszi számlákat kifizetni, illetve a hátralékos bérleti díjat elszámolni. Egyebekben a kaució a bérleti jogviszony megszűnésekor Bérelő részére kamatmentesen visszajár.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó által jogszerűen felhasznált kaució összegét Bérelő az erről szóló értesítést követő 8 napon belül köteles az eredeti összegre kiegészíteni. Amennyiben Bérelő ezen irányú kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Bérbeadót idő előtt gyakorolható felmondási jog illeti meg.

Felek rögzítik, hogy Bérelő a bérleti díjon felül köteles viselni a bérlemény összes rezszi költségét. Bérelő köteles Bérbeadó által a rezsiköltségekről kiállított számlát, az azon feltüntetett fizetési határidőben átutalás útján kiegyenlíteni Bérbeadó felé.

- 6/ Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérelő a bérleményben átalakítási, felújítási munkálatokat csak Bérbeadó előzetes írásos beleegyezésével végezhet. Amennyiben Bérelő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása mellett is bármilyen értéknövelő beruházást végez a bérleményben, úgy annak minden költségét, utóbb a helyreállítás összes költségét is maga köteles viselni.
- 7/ Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatát másnak át nem engedheti, azt mással meg nem oszthatja.

Bérbeadó jogosult a Bérelő előzetes értesítése mellett és zavarása nélkül ellenőrizni a bérlemény állapotát. Bérelő köteles Bérbeadót értesíteni, ha Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye; az értesítés elmulasztásából eredő károkért ugyanakkor Bérelő tartozik felelősséggel.

- 8/ Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy jelen szerződés egyoldalúan egyik fél sem jogosult felmondani.

Bérbeadó a szerződést jogosult idő előtt felmondani - a törvényi előírásokon túl:-

- rendeltetés ellenes, vagy szerződésellenes használat esetén
- esedékes havi bérleti díj és / vagy rezszi költség határidőben történő megfizetésének elmulasztása esetén azzal, hogy a fizetési határidő elteltét követő bérbeadói 15 napos fizetési felszólításra sem teljesíti fizetési kötelezettségét bérelő
- az 5. pontban megjelölt, felhasznált kaució kiegészítésére vonatkozó kötelezettség elmulasztása esetén

Mindkét fél jogosult a szerződés idő előtti felmondására

- a másik fél súlyos szerződésszegése esetén

Felek együttesen megállapodnak abban, hogy az idő előtti felmondás esetén a kaució összegét Bérbeadó jogosult megtartani.

- 9/ Bérelő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor, a bérleményből való kiköltözése esetén köteles az esetleges rongálódásokat, károsodásokat saját költségére kijavíttatni. Bérelő mindazt, amit saját költségén a bérleményben felszerelt, az ingatlan sérelme nélkül leszerelheti.
- 10/ Idő előtti felmondásnál, illetőleg a szerződés megszűnésekor Bérelő köteles a bérleményt kiürítve Bérbeadónak átadni, annak kulcsait visszaadni. A bérleti jogviszony megszűnésével Bérelőnek minden joga a használtára megszűnik és az előbbi intézkedések hiányában a Bérbeadó jogosult a bérleményt azonnali hatállyal birtokba venni, minden külön eljárás nélkül (így jogosult kulcs-zárcsere, közműszolgáltatás megszüntetése, kiürítés stb.) melynek költségeit Bérelő köteles fedezni, továbbá Bérbeadót megilletik a Ptk-ban írott jogosultságok.

III. Egyéb rendelkezések

- 11/ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor érvényes jogszabályi rendelkezések az irányadók. A jelen bérleti szerződésből adódó esetleges vitás kérdéseket a felek igyekeznek békés úton rendezni, amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy kikötik a Kiskunfélegyházi Járásbíróság illetékességét.

12/ Bérő kijelenti, hogy átvette Bérbeadóól a bérleményre vonatkozó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm.rendelet alapján elkészített, az épület energia gazdaságossági minősítését tartalmazó energetikai tanúsítványt, melynek száma: HET-.....

Felek kijelentik, hogy jelen okirat eredeti példányát átvették.

Minek hiteléül jelen szerződést, mint akaratunkkal és szerződéses érdekeinkkel mindenben egyezőt felolvasás és együttesen értelmezés után helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt:

Fülöpjakabi Községgazdálkodási Korlátolt Felelősség Társaság

Bérbeadó
Képv.: Burján Szilárd ügyvezető

.....
Bérő
Képv.: