

## 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.

Képviselőiben: 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 m<sup>2</sup> 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. Bérló tudomásul veszi, hogy Bérbeadó a jóváhagyási eljárás elhúzódnása, illetve esetlegesen a jóváhagyás megtagadása kapcsán semmiféle felelősséggel nem tartozik Bérló 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 m<sup>2</sup> területű ingatlan. Bérló 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, élelmiszeripari üzem megjelölésű, 149,27 m<sup>2</sup> területű épületrész képezi (továbbiakban bérlemény). Ezen épületrész 22,44 m<sup>2</sup> területű hűtőkammera és 111,82 m<sup>2</sup> területű élelmiszermanipulációs helyiség és 15,01 m<sup>2</sup> területű szociális helyiségből áll.

Bérló tudomásul veszi, hogy a bérlemény összközműves. A közműszolgáltatókkal Bérbeadó köt szerződést, a fogyasztást almérők alapján számolja ki és számlazza tovább a Bérlónek. A tetőre telepített 50 kW-os napelem-rendszer termeléséből a két elkülönülő funkciójú üzemből az élelmiszeripari üzem minimum 30 %-os arányban részesül.

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

Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a bérlemény akadálymentesített. Bérló tudomásul veszi, hogy a csarnoképület mellett kialakított 12 db gépkocsi parkoló és kerékpártárolók használata a földszinti alaprajzon megjelölt gépgyártó üzem bérelőjével közös használatú.

- 3/ Bérbeadó a 2. pontban körülírt bérleményt bérbe adja Bérló részére, aki a bérleményt ..... tevékenység végzésére határozott időtartamára bérbe veszi. Felek rögzítik, hogy a bérleti jogviszony kezdő időpontja várhatóan 2022. április 1. napja, de legkésőbb a teljes felépítmény használatvételi engedélyének kiadását követő nap. Bérló 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 Bérló a bérleményt a bérleti jogviszony kezdő időpontjában jogosult birtokba venni. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérló a bérleményt kizárólag ..... tevékenység céljára jogosult használni.

Bérló 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 Bérló hibájából keletkezik az épület, úgy a biztosítás kapcsán felmerülő önrészt Bérló köteles megfizetni.

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

- 5/ Bérlő a bérlemény használatáért **bérelti díj** fizetésre köteles, melynek mértéke .... Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa, azaz .... Forint/m<sup>2</sup>/hónap + áfa, mely bérelti 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 bérelti díjat évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével emelik, minden évben január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, azzal a kikötéssel, hogy a bérelti díj emelkedésének a mértéke a 10 %-ot nem haladhatja meg évente.

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

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

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

Felek rögzítik, hogy Bérlő a bérelti díjon felül köteles viselni a bérlemény összes rezi költségét. Bérlő köteles Bérbeadó által a reziköltségekről kiállított számlát, az azon feltüntetett fizetési határidőben átutalás útján kiegyenlíteni Bérbeadó felé.

- 6/ Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlő a bérleményben átalakítási, felújítási munkálatokat csak Bérbeadó előzetes írásos beleegyezésével végezhet. Amennyiben Bérlő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása mellett is bármilyen érték növelő beruházást végez a bérleményben, úgy annak minden költségét, utóbb a helyreállítás összes költségét is maga köteles viselni.

- 7/ Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény használatát másnak át nem engedheti, azt mással meg nem oszthatja.

Bérbeadó jogosult a Bérlő előzetes értesítése mellett és zavarása nélkül ellenőrizni a bérlemény állagát. Bérlő köteles Bérbeadót értesíteni, ha Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye; az értesítés elmulasztásából eredő károkért ugyanakkor Bérlő 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:-

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

Mindkét fél jogosult a szerződés idő előtti felmondására

- a, a másik fél súlyos szerződésszegése esetén

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

- 9/ Bérlő a bérleményt a bérelti jogviszony megszűnésekor, a bérleményből való kiköltözése esetén köteles az esetleges rongálódásokat, károsodásokat saját költségére kijavíttatni. Bérlő mindazt, amit saját költségén a bérleményben felszerelt, az ingatlan sérelme nélkül leszerelheti.

- 10/ Idő előtti felmondásnál, illetőleg a szerződés megszűnésekor Bérlő köteles a bérleményt kiürítve Bérbeadónak átadni, annak kulcsait visszaadni. A bérelti jogviszony megszűnésével Bérlőnek 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, közműszolgálatos megszüntetése, kiürítés stb.) melynek költségeit Bérlő 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 bérelti 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 Bérbeadótól 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.: