

MINTA!

BÉRELETI SZERZŐDÉS (MINTA)

(„Szerződés”)

amely létrejött Várdombon, 202[] . [] . [] . napján

mely létrejött egyrészről a **VASS REAL ESTATE Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.17-09007649; adószám: 11703790-2-17; képviselő: Bálint Tamás ügyvezető; székhely: 7146 Várdomb, Belterület 435/10. hrsz.; URL: www.ipartelep.com), mint Bérbeadó, másrészről

[] (Cg. [] ; adószám: [] ; képviselő: [] ; székhely: []), mint Bérelő között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek mellett:

PREAMBULUM

(A) Bérbeadó kijelenti, hogy 1/1 arányban kizárólagos tulajdonában és rendelkezési joga alatt áll a Várdomb 435/10 helyrajzi számú, kivett épület és udvar megjelölésű, **Gépállomás jelzésű iparterületen (VÁRDOMB IPARTELEP)** található ingatlan, melyből a telken található – bejárattól balról kezdődő számozással – [] jelű helyiségek, ami ([] m²) **összesen [] m² nagyságú (csatolt rajz)**, valamint a helyiségek használatához közvetlenül szükségesen használandó (lepakolás, bepakolás, áthaladás, de nem állandó parkolás) lebetonozott részt (a továbbiakban együtt „Bérlemény”) a Bérelő rendelkezésére bocsát. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Bérelő megismerte az ingatlan felújításra szoruló, közművesített / közművesítetlen (**területtől függ**) állapotát, továbbá, hogy a bérlet/használat nem terjed ki a Bérbeadó tulajdonát képező ingatlan más részére.

(B) A jelen szerződés célja, hogy e körben meghatározza mindazon feltételeket és kereteket, mely alapján a Bérbeadó bérbe adja és a Bérelő használja a Bérleményt, ideértve a Felek által nyújtandó szolgáltatásokat, valamint azokat a feltételeket, melyek alapján a Felek az egyes jogokat érvényesítik, a kölcsönösen megállapított kötelezettségeket teljesítik.

1. A BÉRELET TÁRGYA

1.1. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig bérbe veszi a Bérelő által részletesen megtekintett állapotban az (A) pontban meghatározott Bérleményt jelen Szerződés aláírásának napjától, illetőleg amennyiben harmadik személy, vagy hatóság hozzájárulása szükséges, a Bérlemény Bérelő általi használatához, úgy ezen hozzájárulás, vagy jóváhagyás megadásának napjától („Birtokbaadás napja”). A Bérlemény állapota körében Felek rögzítik, hogy a Bérlemény összességében **kifejezetten elhanyagolt, leromlott állapotú (függ az adott területtől, ahol felújított ott értelemszerűen ez nem érvényes)**. Bérelő a Bérleményt megtekintette, Bérbeadótól a Bérlemény állapotára és azzal kapcsolatos más körülményekre vonatkozóan teljeskörű felvilágosítást kapott.

1.2. A Bérleményt harmadik személy használatába adni kifejezetten tilos.

1.3. A Bérlemény használatával kapcsolatos mindenfajta felelősséget, beleértve harmadik személyek magatartásáért való felelősséget is – így különösen látogatók, vendégek, vevők, üzleti partnerek, alkalmazottak – a Bérelő vállal és visel.

2. BÉRELETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJAK, FIZETÉSI FELTÉTELEK

2.1. A Felek a Bérleményre nézve bérleti díjként nettó [] - Ft., azaz [] forintot - + ÁFA - határoznak meg havonta („Bérleti díj”). Felek rögzítik, hogy a bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltak a Bérlemény állapotára. A bérlet időszaka alatt a Bérleményben kiépített bármiféle gyenge vagy erőshálózati illetve fűtési rendszer / mérőóra a bérleti jogviszony megszűnését követően Bérelő által el nem vihető, le nem bontható, az a Bérlemény részévé válik annak kiépítésével, és a jogviszony megszűnésével a Bérbeadó tulajdonába megy át. Ugyanez vonatkozik a

MINTA!

helyiségek lerekesztéséhez szükséges átalakításokra, nyílászárók cseréjére, más ingatlanon végzett munkákra is. A Bérleti Díj meghatározásánál Felek ezeket a körülményeket kifejezetten számba vették. A Bérleti Díj megfizetése havonta előre történik. A Bérleti díjat Bérlő a Bérbeadó részére minden naptári hónap 5. (ötödik) napjáig fizeti meg, a Birtokbaadás napjától kezdődően. A Bérleti Díj késedelmes fizetése esetén a Bérlő minden késedelmes napra a késedelmes tőkeösszeg után napi 0,5 %-os késedelmi kamat fizetésére köteles. Felek ezen rendelkezést alkalmazzák arra az esetre is, amennyiben a közüzemi díjtartozást Bérbeadó fizeti meg a Bérlő helyett. Ebben az esetben az adott számla esedékessége időpontjától jogosult a Bérbeadó a késedelmi kamat felszámítására.

2.2. Az áramvételezési lehetőséget almérő biztosítja. Ennek átvétele illetve induló leolvasása időpontjában Bérlő [REDACTED] - forintot átad Bérbeadó részére („Óvadék”). A Bérlő tudomásul veszi, hogy az Óvadék a Bérlemény a meg nem térített közüzemi díjak, vagy Bérleti Díj biztosítékául szolgál, abból a Bérbeadó külön felszólítás nélkül közvetlen kielégítést kereshet, és legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnése után, a még kifizetetlen közüzemi számlák Bérlő általi kiegyenlítésével, illetve annak megtörténte igazolásával egyidőben a Bérlő részére a fennmaradó összegben visszajár. Amennyiben az Óvadék összegéből a jelen Szerződés időszaka alatt bármekkora rész felhasználásra kerül, Bérlő köteles a Bérbeadó erről szóló értesítését követő 15 napon belül az Óvadék eredeti összegére azt kiegészíteni, pótolni, azaz az Óvadékat Bérlőnek a Szerződés teljes időszaka alatt folyamatosan a maga teljességében kell fenntartania.

2.3. A Bérleti díj nem foglalja magába a Bérlemény rendeltetésszerű használatával együtt járó esetlegesen felmerülő közüzemi díjakat, mely díjakat Bérlő a Bérleti díjon felül – havi óraleolvasás és elszámolás mellett (jelenlegi – változást alatt áll - áram – a későbbiekben a mindenkori szolgáltató által leszerződött és számított - elosztói forgalmi díj: nettó 24,01 forint/kwh; átviteli díj: nettó 9,8 forint/kwh; áramdíj: nettó [REDACTED] forint/kwh (változik, aktuálisat beírni); minimum elosztói teljesítménydíj 3 kw lekötés nettó 3000,- forint) köteles megfizetni, a Birtokbaadás napjától kezdődően. A közüzemi órák leolvasását a szolgáltatók részére Bérlő rendeltetésszerűen elősegíti. Az áram-almérő leolvasása és az áramszolgáltatásért a díj elszámolása havonta történik, amikor is Bérbeadó a pontosan kiszámolt fogyasztás alapján azt közli és a havi számlában számlázza ki.

2.4. Bérbeadó kijelenti, hogy a Bérlemény Birtokbaadásának napjáig a Bérleményhez kapcsolódó minden közüzemi szolgáltatási díjat megfizet, valamint ezen közüzemi szolgáltatókkal a szolgáltatás nyújtása érdekében együttműködik.

2.5. Bérlő jogosult a Bérlemény kulcsait saját költségén lecserélni, egy példány Bérbeadónak való – zártan kezelt - átadása mellett. A kulcsátadásokból, valamint másolásokból eredő minden kockázatot Bérbeadó ennek megfelelően Bérlőhöz telepít, ebből eredő felelősségét kizárja.

2.6. Amennyiben Bérlő földgáz vételezését igényli, a konkrét bekötés (kiépítés megtörtént), mérőórahitelítés (ahol már be is van kötve) illetve a létesítés költségei őt terhelik. A gázfelhasználás elszámolása az áram esetében fentebb rögzítettek szerint történik.

2.7. Bérlő köteles Bérbeadó helyi telepvezetőjével együttműködni. Telepvezető neve: Erőss Krisztián, telefon: 20-542-6723.

2.8. Bérlő köteles munkavállalóit, alkalmazottait, illetve a vele egyéb módon együttesen a Bérleményben munkát végző személyeket – azok adatkezelési hozzájárulását megkérve a területen való jogszerű tartózkodás beazonosíthatósága érdekében - a Bérlőnek – telepvető útján - név és személyi adatok megadásával bejelenteni.

2.9. Az iparterület általános nyitvatartása hétköznap 8:00-16:30. Bérlő kötelezettsége az iparterület főkapu saját használatú nyitása és zárása, illetve zárva tartása (telefonos kapunyitórendszer üzemel). Ezen kötelezettség elmulasztásából eredő, illetve arra visszavezethető mindenfajta kárért a Bérlő felel.

2.10. Az iparterületen 18:00 órától 06:00 óráig a tartózkodás kifejezetten a Bérlő felelőssége, mely időtartam alatt telepi ügyelet nem működik.

MINTA!

2.11. Bérbeadó tudomással bír arról, hogy az iparterület fejlesztés alatt áll, ott építési munkákat végeznek, a terület kifejezetten balesetveszélyes, más ipari területi veszélyforrásokkal terhelt. Ezért Bérelő vállalja, hogy a vele területen tartózkodó munkavállaló részére erre vonatkozó balesetvédelmi oktatást tart, erre figyelmüket felhívja és bármely jogcímen hozzá érkező személyek esetében is így jár el. Ezen okból Bérelő kifejezetten csak a Bérleményhez tartozó betonozott utat veheti igénybe a Bérleménybe bejutáshoz, arról nem tér le, a terület más részére nem megy.

2.12. Bérelő az általa végzett vagy végeztetett bármiféle szerelési, építési, karbantartási munka műszaki és jogi megfelelőségéért felel.

2.13. Bérelő köteles a Bérlemény tisztántartására, ott sem hulladékot sem veszélyes anyagot nem tárolhat, illetve kizárólag a Bérbeadó engedélye mellett tárolhat. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy saját hulladéka elszállítására a Bérelő köteles. Amennyiben a Bérelő vagy a részéről eljáró személy háztartási hulladékot hagy az ipartelepen, a telepvezető első alkalommal figyelmezteti, majd az ismételt szemetelést követően – illetve amennyiben ezt a Bérelő kéri - háztartási szemét elhelyezésére szolgáló kuka kerül elhelyezésre a Bérelő ingatlanához, melyet heti ürítéssel a Bérbeadó szállítat el a Bérelőt terhelő havi 5000,- forintos szemeszszállítási díj megfizetése mellett. Bérelő jogosult a szemeszszállítási szerződés saját nevére történő megkötésére a közszolgáltatóval.

2.14. Az ipartelepen higiéniai blokk működik. Bérelő annak használatára jogosult a használattal együttjáróan felmerülő költségek (kézmosófolyadék, wc-papír stb.) arányosított viselése mellett.

2.15. Bérelő köteles a működéséhez szükséges hatósági és hivatali bejelentések saját hatáskörű teljesítésére, melyhez a Bérbeadó a szükséges mértékig közreműködik. Amennyiben Bérelő a Bérleményt fióktelepként/telephelyként bejelenti, köteles a Bérbeadó által alkalmazott – lásd telepbejárat - arculatnak megfelelő kivitelű cégtábla kihelyezésére, illetve postaláda felszerelésére, küldeményei átvétele biztosítására.

2.16. Bérelő tudomásul veszi, hogy a területen vagyonőrzési célból kamerarendszer üzemel, melyről alkalmazottait is tájékoztatja. Bérelő hozzájárul az így rögzített felvételek vagyonmegőrzési célú felhasználására, kezelésére, alkalmazottaitól is ezen engedélyt beszerzi. Az adatok tárolása az irodahelységben történik, az adatkezelő a Bérbeadó.

2.17. A bérlet kezdetétől annak megszűnéséig a Bérelő által megadott telefonszámok a kapunyitórendszerhez hozzárendelésre kerülnek, azokkal a telep kapuja nyitható.

3. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA, MEGSZŪNÉSE

3.1. Felek jelen Szerződést **határozatlan** időtartamra kötik 30 napos rendes felmondás meghatározása mellett.

3.2. A Bérelőt a Szerződésből eredően sem elő-bérleti, sem elővásárlási jog nem illeti meg a Bérlemény vonatkozásában.

3.3. Jelen Szerződés a Felek aláírásával jön létre.

3.4. Felek közös megegyezéssel a Szerződést bármikor megszüntethetik.

3.5. Bérelő a Ptk. 6:348.§. (2) bekezdése szerinti súlyos szerződésszegése esetén Bérbeadó ajánlott, tértivevényes levélben 3 (három) naptári napos felmondási idővel felmondhatja a jelen Szerződést (rendkívüli felmondás), ahol súlyos szerződésszegésnek minősül kifejezetten, ha Bérelő nem tesz eleget a jelen Szerződésből fakadó olyan lényeges kötelezettségének, mint különösen a használat céljának megváltoztatása a Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása nélkül, jogosulatlan albérletbe adás, Bérbeadó engedélye nélküli átalakítás, Bérleti Díj, vagy bármely közüzemi díj fizetésének vagy az Óvadék teljes összegre történő visszapótlásának 5 napot meghaladó elmaradása.

Amennyiben a Szerződés felmondására súlyos szerződésszegés miatt kerül sor, a felmondásra okot adó Fél köteles a Szerződés megszűnéséből származó kárt a másik Félnek megtéríteni.

3.6. A Felek jogosultak a Szerződést rendes felmondással megszüntetni a Ptk.6:347.§. rendelkezései szerint.

MINTA!

3.7. A Szerződés megszűnésekor Bérló köteles a Bérleményt kiüríteni és valamennyi kulccsal együtt a Bérbeadónak átadni. A Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlemény Bérló általi átadására nem az eredeti állapot helyreállítása az irányadó, hiszen Bérló kötelezettséget vállalt a Bérlemény használatra alkalmas állapotba tartására, folyamatos gondozására. Amennyiben a Bérló a Bérleményt mégsem ilyen fejlesztett, használatra alkalmas és jó állapotban adja át, úgy Bérbeadó jogosult ezen munkálatokat a Bérló költségére elvégeztetni és az Óvadékból kielégítést keresni, illetve Bérló felé érvényesíteni. Amennyiben a Bérló bármely jogcímen fennálló tartozásait nem rendezi és ezen követelések összege az Óvadék összegét meghaladja, Bérbeadónak a Bérló Bérleménybe bevitt ingóságain – a Bérló tartozás összegétől függetlenül – az ingóságok összességére zálogjoga keletkezik.

3.8. Ha a Szerződés megszűnésének időpontjában a Bérló nem üríti ki a Bérleményt, Bérbeadó ezt követően bármikor jogosult a Bérleménybe bejutni és záruk cseréje mellett a Bérlemény kiürítéséről a Bérló költségére intézkedni. Felek kifejezetten akként rendelkeznek ezen esetre, hogy a Bérleményben található, nem a Bérbeadó tulajdonát képező valamennyi tárgyat a Bérbeadó jogosult jegyzőkönyv felvétele mellett, mérettől függően dobozokba rakva, - vagy önmagában, csomagolás nélkül – valamely raktárhelyiségébe elszállítani. Bérbeadó az ilyen módon elhelyezett tárgyakat nem köteles speciálisan kezelni, sem állaguk megóvására figyelemmel lenni, hanem csupán a lehető legegyszerűbb módon tárolni. Az így tárolt tárgyak tárolásáért Bérbeadó napi 20.000.- Ft tárolási díjat számíthat fel. A tárolásból a tárgyak kiadására Bérbeadó csak az esedékes tárolási díj és a Bérló valamennyi Bérleti Díj és közüzemi számla tartozása megfizetése és annak igazolása után köteles. Amennyiben a tárolás időtartama a 30 napot meghaladja, Bérbeadó a Bérló költségére a tárolt tárgyak értékét felbecsülteti, és ezt követően szabadon értékesítheti. Az értékesítésből befolyó összeget Bérbeadó a Bérló tartozásába beszámíthatja, így megtarthatja. Bérbeadónak a Bérló részére csak azon összeget kell kiadnia az értékesítést követően, ami a Bérló teljes tartozás kielégítése után fennmarad.

3.9. Felek kifejezetten úgy rendelkeznek, hogy a Szerződés bármely okból történő megszűnése időpontjából számítva, minden olyan napra, amely napokon a Bérló a Bérleményt a visszaszolgáltatási kötelezettsége ellenére tovább használja – mely alatt a Felek a Bérlemény Bérbeadó rendelkezésébe történő vissza nem adását, illetve még vissza nem vételét értik – Bérló köteles napi 10.000.- Ft használati díj fizetésére, mint bérleti díj.

3.10. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlónek elhelyezési igénye nincsen, azzal nem él.

4. SZAVATOSSÁGOK ÉS NYILATKOZATOK

4.1. A Bérbeadó kijelenti és szavatol Bérlónek, hogy:

- a) a Bérleményt nem terheli másnak bármely jogcímen fennálló elő-bérleti, vagy bármilyen jogcímen olyan joga, ami a bérbe vételt a bérleti időtartam alatt részben, vagy egészben akadályozná, vagy korlátozná,
- b) a Bérló részére feltárt minden, a Bérlemény állapotát érintő, vagy a Bérleménnyel, illetve annak használatával kapcsolatos, általa ismert körülményt.

5. A BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI ÉS JOGAI

5.1. A Szerződés fennállása alatt Bérbeadó jogosult a Bérlemény használatát ellenőrizni. Bérbeadó az ellenőrzési jogot a Bérló előzetes értesítése mellett, a Bérló tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül, a Bérlemény egész területén gyakorolhatja. Amennyiben Bérló az előzetesen közölt időpontban nincs a Bérleményben, Bérbeadó jogosult akkor is a Bérleménybe bemenni és a használatot ellenőrizni.

6. A BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI ÉS JOGAI

6.1. A Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésének megfelelően, a Szerződésben meghatározott célra és módon használni. A Bérlemény használata során Bérló köteles harmadik személy tartós vagy rendszeres zavarásától tartózkodni.

6.2. Bérló a Bérleményt albérletbe, vagy másnak használatba nem adhatja.

6.3. Bérló a Bérlemény napi karbantartásával, fenntartásával kapcsolatos költségeket is viseli.

MINTA!

6.4. Bérő köteles bármely, a Bérleményt érintő káreseményről, illetve veszélyről a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni.

7. BIZTOSÍTÁSOK

7.1. Felek tudomásul veszik, hogy a Bérleményre vonatkozóan a Bérbeadó nem köteles biztosítást kötni, de ha Bérő igényli, saját költségén a Bérleményre vonatkozóan biztosítást köthet. A természeti események okozta károkért ezért a Bérbeadó felelősséget nem vállal, annak biztosítása kifejezetten Bérő feladat és hatáskör.

8. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

8.1. A Szerződés valamely rendelkezésének érvénytelen volta, vagy érvénytelenné válása nem érinti a Szerződés más rendelkezéseinek érvényességét. Az érvénytelen rendelkezéssel érintett kérdésekben a Felek feltehető Szerződés megkötése kori akarata szerint kell eljárni.

8.2. Jelen Szerződés, vagy annak bármely rendelkezése kizárólag írásban, mindkét Fél (cégszerű) aláírásával módosítható.

8.3. Felek egymáshoz intézett értesítései akkor tekinthetők kézbesítettnek és a másik Fél által elfogadottnak, amennyiben az ajánlott tértivevényes levelet vagy az emailt a másik Fél következő címei valamelyikére megküldték és azt a másik Fél átvette/visszaigazolta, vagy ha a megküldésről számított 3 (három) napon belül arra választ nem ad, akkor a negyedik napon. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a Felek kötelessége a levelek átvételének biztosítása, ezért amennyiben bármelyik Fél a megadott címen a megküldött levelet nem veszi át, akár azért mert az átvételt megtagadja, akár azért mert nem található otthon, vagy bármely más technikai probléma merül fel, akkor annak hátrányát ő viseli, az ő érdekkörében értékelendő, mivel jogkövetkezményt Felek a levél szabályszerű megküldéséhez telepítenek, illetve a megküldést követő reakció elmaradásához.

Értesítési cím Bérő:

Levélcím:

e-mailcím:

Értesítési cím Bérbeadó:

Levélcím: székhellyel egyező.

e-mail cím: ugyvediiroda@ugyvediiroda.hu

8.4. A Szerződés és annak rendelkezései értelmében készült bármely okirat, ideértve a mellékleteket is, együttesen alkotják a Felek között az e tárgyban létrejött teljes Szerződést.

Abban az esetben, amennyiben a Szerződés, illetve bármely Melléklete között ellentmondás merülne fel, minden esetben a Szerződés rendelkezései az irányadók.

8.5. A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő jogvitáikat elősorban békés úton rendezik. Ha az ilyen rendezés bármelyik Fél első jelentkezésétől számított 10 (tíz) napon belül nem vezetne eredményre, vitáik rendezésére – értékhatártól függően – a Pécsi Járásbíróság, illetőleg a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

8.6. Jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok az irányadók.

8.7. Jelen Szerződés 2 (kettő) példányban, magyar nyelven készült.

Felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, megértették, s min akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Bérő

Előttünk, mint tanúk előtt:

Bérbeadó

Vass Real Estate Kft.

Bálint Tamás ügyvezető