

## Bérelti szerződés

Amely létrejött egyrészről

Név: **Kerekegyháza Város Önkormányzata**

Székhely: 6041 Kerekegyháza, Fő u. 47/a

Statisztikai törzsszám: 15724595-8411-321-03

Adószáma: 15724595-2-03

Képviseli: Dr. Kelemen Márk – polgármester,

mint **Bérbeadó (ingatlantulajdonos)**, továbbiakban **Bérbeadó**

másrészről

Név: P-DEVELOPMENT KFT.

Székhely: 6000 Kecskemét, Wéber Ede utca 10/A.

Adószám: 14155141-2-03

Képviseli: Dr. Csima Gyula ügyvezető

mint **Bérlő**, továbbiakban **Bérlő**

A 2022. július 8. és 2022. július 13. napján megtartott tárgyalások eredményeként, a kölcsönösen elfogadott jognyilatkozatok alapján, együttesen felek között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) A szerződés tárgyát képező ingatlan leírása:

1.1 Szerződő felek rögzítik, hogy az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Iparcsarnok bérbeadása, amely természetben a 6041 Kerekegyháza, Ipari Park út, 2419 hrsz-ú, 8508 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanon található, tulajdonos: Kerekegyháza Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányadban. Az iparcsarnok teljes nettó alapterülete 2286,8 m<sup>2</sup>, amely tartalmazza az egy-egy szociális, és iroda épületrészeket is, területe összesen: 278,8 m<sup>2</sup>. A teljes csarnokrész területe: nettó 2008 m<sup>2</sup>. A csarnoktér nagy teherbírású, acélszál erősítésű, fugamentes ipari padló kéregerősített felülettel ellátva rendelkezik, általános hasznosítási céllal. A jelen bérelti szerződés Kerekegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete ..../2022. (.....) számú képviselő-testületi határozatán alapul.

1.2 Jelen bérelti szerződés az 1.1 pontban ismertetett teljes iparcsarnok:

1.2.1 **ÜZEM II:** csarnok 1004 m<sup>2</sup>, valamint szociális, és iroda épületrész 139,8 m<sup>2</sup>

1.2.2 **ÜZEM I:** csarnok 1004 m<sup>2</sup>, ahol a 139 m<sup>2</sup>-es a szociális, és iroda épületrészen csak az alpinfrastruktúra került kiépítésre bérbevételére vonatkozik.

1.3 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tényleges birtokbavételt megelőzően a felek kötelesek az ingatlant felmérni és az ingatlan felépítményének szerződéskötés kori állapotára vonatkozóan, fotódokumentációval ellátott részletes jegyzőkönyvet készíteni. A birtokba adásra szerződéskötés napján kerül sor.

2.) A felek nyilatkozatai:

2.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben foglaltak szerint a Bérlő az 1.) pontban meghatározott ingatlant 2022. július 20. napjától 24 hónapig terjedő időtartamra, 2024. július 31. napjáig bérbe veszi az iparcsarnok raktározás céljára történő hasznosítása érdekében, a Bérbeadó bérbe adja.

2.2 A bérlő az előző pontban leírt tevékenység gyakorlását, akkor folytathatja, ha a szükséges hatósági engedélyei a rendelkezésre állnak. A bérlő vállalja továbbá, hogy a pályázatában meghatározott tevékenység megkezdését jelen szerződés hatályba lépésétől számított 6 hónapon belül megkezdzi, ellenkező esetben jelen bérleti szerződés megszűnik.

2.3 A felek megállapodnak továbbá, hogy bérlő a bérleti szerződés 1. mellékletét képező műszaki tartalommal kialakítja az 1.2.2 pontban meghatározott ÜZEM I. 139 m<sup>2</sup>-es a szociális, és iroda épületrészt 2023. július 31. napjáig, és az utcafronti kerítésen a 2 db kapubejárót, mint elektronikusan nyitható úszókaput 2023. január 31. napjáig. A felek megállapodnak abban, hogy az általuk beszerzett árajánlatok ismeretében egymással egyeztetnek, és ez alapján határozzák meg az elismert költségeket.

2.3.1 Az 1.2.2 pontban meghatározott ÜZEM I. 139 m<sup>2</sup>-es szociális, és iroda épületrész, jelenleg a bérlő részéről nem hasznosítható. A felek megállapodnak abban, hogy annak kialakításáig a bérbeadó csak a 2147,8 m<sup>2</sup>-re érvényesíti a bérleti díjat.

2.3.2 A felek a 2.3 pontban foglalt kivitelezési munkálatok megvalósítását követően jegyzőkönyvben rögzítik az adott munkarészhez rendelt költségek elismerését. Ezen költségeket a bérbeadó bérbetudással ismeri el, és jóváírja a bérleti díjban. A bérlő az általa eszközölt munkálatok költségeit arányosítva a jegyzőkönyvben foglaltak szerint, a szerződés lejártáig – 2024. július 31. napja – havi bontásban érvényesíti.

2.4 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérlemény használatát, a szerződés hatálya alatt, annak megszűnéséig illeti meg.

3.) A bérleti díj összege és megfizetésének ideje és módja:

3.1 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő, általa megajánlott:

3.1.1 a bérleti időszak 1-12 hónapja között nettó 3,50 EUR/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA, majd

3.1.2 a bérleti időszak 13. hónapjától nettó 3,75 EUR/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA összegnek megfelelően négyzetméterarányosan meghatározott:

3.1.1.1 8003,8 EUR/hó+ÁFA bérleti díjat az 1-12 hónap között, illetve

3.1.2.1 a bérleti időszak 13. hónapjától 8575,5 EUR/hó+ÁFA bérleti díjat

havonta előre, mindig a Magyar Nemzeti Bank által az adott hónap első munkanapján meghatározott EUR-HUF közép-devizaárfolyam alapján forintban fizeti meg a bérlő, és köteles az adott hónap 15. napjáig számla ellenében a Bérbeadó bankszámlájára átutalni. (OTP Bank: 11732002-15337908). A felek megállapodnak továbbá, hogy a 2022. július hónapra eső tört havi bérleti díjat, a 2022. augusztus hónapra esedékes bérleti díjjal együtt fizeti meg a bérlő a bérbeadónak a 2022. augusztus 1. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint, forintban. A bérbeadó papír alapú számlát állít ki, és azt megküldi a bérlőnek postai úton, és e-mailben is.

3.2 A bérlő köteles óvadékként a 3.1.1.1 pont szerinti nettó két havi bérleti díjnak megfelelő összeget a szerződés aláírásakor – 2022. július 20. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint – a bérbeadó részére megfizetni. A bérleti szerződés 13. hónapjától a bérlő, - a bérbeadó előzetes értesítése után - 8 napon belül köteles az óvadék összegét a 3.1.2.1 pontban meghatározott nettó bérleti díj két havi összegére kiegészíteni a 2022. július 20. napján érvényes MNB EUR-HUF deviza középárfolyam szerint. Az óvadék összegét a bérbeadó a fizetési elmaradások rendezésére felhasználhatja, melyről utólagosan a bérlőt értesíteni köteles. Az óvadék összege a bérlő szerződésszerű teljesítése esetén a bérlő részére kamat felszámítása nélkül visszajár.

3.3 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jelen szerződésből eredő bármely fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítésének esetén késedelembe esésének napjától a Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény használatával járó mindennemű költséget - különösen víz, villany, gáz, telefon költséget - a Bérelő köteles viselni. Szerződő felek az órák állását az ingatlan átvételekor jegyzőkönyvben rögzítik. A Bérbeadó kötelezi a Bérleőt, hogy a szerződés aláírását követő 15 munkanapon belül a víz-, villany-, gázszolgáltatást saját nevére írassa át. A szerződés megszűnésekor a közüzemi órák visszaállítását Bérelő köteles megtenni, és az ezzel felmerülő költségeket viselni.

4.1 A bérbeadó nyilatkozik, hogy az ingatlanra a vagyonszociális kötelezettséget kötött. A bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan használata során felmerülő egyéb károk enyhítése érdekében, amely károk érvényesítése nem a bérbeadó vagyonszociális kötelezettsége hatálya alá tartozik, a felelősségbiztosítását jelen ingatlanra is kiterjeszti, a kötvényt bérbeadónak bemutatja, és ezen károkat a felelősségbiztosítása, és saját költsége terhére helyreállítja. A károkozás tényéről, valamint a helyreállítás tényéről bérbeadót haladéktalanul tájékoztatja.

5.) A bérlemény használata:

5.1) A Bérelő a bérleményt csak e szerződésben meghatározott célra használhatja.

6.) A bérbeadó előzetes engedélye alapján, a fenntartási időszak alatt a támogatáskezelővel egyeztetve a bérelő vállalhatja a bérlemény felújítását. A felújítási munkák megkezdéséhez szükséges építési engedélyek beszerzése Bérelő kötelezettsége felújítási munkák teljes költségét – a bérbeadókkal megkötött ellenkező megállapodás hiányában - a Bérelő köteles viselni.

7) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő köteles az ingatlant a jelen szerződés hatálya alatt rendeltetésének megfelelően használni.

8.) Bérleti szerződés megszűnése:

A jelen bérleti szerződés megszűnik ha:

- a.) a felek közös megegyezéssel megszüntetik,
- b.) a bérlemény megsemmisül,
- c.) azonnali hatályú felmondással,
- d.) a bérleti jogviszonyt a bíróság jogerős határozattal megszünteti,
- e.) vagy a bérleti jogviszony hatósági jogerős határozat folytán megszűnik.,
- f.) a 2.2 pontban vállaltak bérleői nem teljesítése esetében.

9.) A Bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja,

9.1 ha a bérelő a bérleti díjat és az ingatlan használatával járó költségeket a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

9.2 ha a Bérelő a bérleményt illetőleg a területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja.

10.) Ha a Bérelő a bérleti díj fizetésre vagy rezsiköltség megfizetésre megállapított időpontig nem fizet, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani; ha a bérelő öt napon belül a fizetési felszólításnak nem tesz eleget, a Bérbeadó ötödik napot követően írásban felmondással élhet.

11.) Amennyiben a Bérelő magatartása szolgál felmondás alapjául, a Bérbeadó köteles a Bérleőt a felmondás következményeire való figyelmeztetéssel a magatartás megszüntetésére, vagy megismétlésétől való tartózkodásra, a tudomására jutásától számított 8 (nyolc) napon belül, írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított öt napon belül, írásban kell közölni, kivéve, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos - így különösen a bérelő súlyosan környezetszennyező tevékenységet

folytat, a bérleményben egyéb jogviszony alapján jogszerűen tartózkodók tevékenységét súlyosan zavarja stb. -, hogy a Bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A felmondást a tudomására jutástól számított 8 (nyolc) napon belül, írásban köteles közölni.

Az azonnali hatályú felmondás esetén a Bérlő a bérleményt legfeljebb 15 (tizenöt) napon belül köteles kiüríteni.

12.) A jelen szerződés bármely oknál fogva történő megszűnése esetén a Bérlő köteles rendeltetésszerű állapotnak megfelelően, a szociális, és irodahelyiségek tisztasági festése mellett a bérleményt a Bérbeadónak visszaadni. A rendeltetésszerű állapot visszaállításával kapcsolatos mindennemű költség a Bérlőt terheli, a Bérlő jogosult az általa felszerelt berendezéseket, felszereléseket az állag sérelme nélkül saját költségére leszerelni és elszállítani, a bérlemény állagsérelme esetén a volt Bérlőt helyreállítási kötelezettség terheli. A bérlemény visszaadásáról a felek fotódokumentációval ellátott jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

13.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződés lejárta előtt tárgyalásokat folytatnak a bérleti szerződés esetleges meghosszabbítása érdekében. A bérbeadó a bérleti szerződés lejárta előtt 6 hónappal – Kerekegyháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghatározott feltételek alapján – tárgyalásokat kezdeményez a bérbeadóval a bérleti szerződés meghosszabbítása érdekében. A tárgyalási feltételek elsődlegesen: a bérleti díj összege, amely nem lehet kevesebb, mint a 3.1.2 pontban meghatározott bérleti díj, és az új bérleti időtartam. Amennyiben a tárgyalások nem vezetnek eredményre, úgy a bérbeadó ezen feltételeknek megfelelő pályázatot ír ki a bérlemény hasznosítása érdekében.

14.) A szerződő felek rögzítik, hogy Bérlő jelen iparcsarnokot EU-s támogatásból „Iparterület fejlesztése Kerekegyházán” című és TOP-1.1.1-16-BK1-2017-00018 azonosítószámú projekt keretében valósította meg. A Bérlő kijelenti, hogy ismeri a Támogatási szerződés feltételeit, az abban leírt fenntartási, működtetési, karbantartási, egyéb szolgáltatási kötelezettségeket megismerte, azokat magára nézve is elismeri, és azokkal összhangban használja a bérleményt a bérleti szerződés ideje alatt, amely Támogatási szerződést bérbeadó a bérlő rendelkezésére bocsátott.

15.) Birtokbaadás:

A bérlemény Bérlő részére történő birtokbaadása – annak átadáskori állapotát, felszereltségét, a mérőórák állását és az egyéb lényeges körülményekre vonatkozó adatokat – fotódokumentációval ellátott átadás-átvételi jegyzőkönyv alapján történik, amely a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi. A Bérlő a bérleményt a jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelő állapotban, és az abban felsorolt felszereléssel veszi át.

16.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés körében felmerülő minden vitás kérdést – a bírói út igénybevételel megelőzően – elsősorban kölcsönös egyeztetés útján, közös megegyezéssel törekszenek rendezni. Egyebekben a vitás kérdések rendezésére hatáskörtől függően a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

17.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződés maradéktalan teljesítése érdekében a tőlük elvárható módon kölcsönösen együttműködni kötelesek. A felek az adataikban történt bármely, a jelen szerződést érintő releváns változást (különösen: név, székhely, képviselő) a változást követő 3 napon belül, írásban közölni kötelesek. A jelen bérleti szerződés módosítása csak írásban, a felek által cégszerűen aláírva érvényes. A felek kölcsönösen kikötik, hogy a felek között írásbeli értesítés tértivevényes levéllel történhet.

18.) Jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. előírásai az irányadóak.

A jelen szerződést a felek átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

**Kerekegyháza, 2022. július 20.**

**Bérbeadó részéről:**

**Dr. Kelemen Márk polgármester  
bérbeadó**

**Bérlő részéről:**

**Dr. Csima Gyula ügyvezető  
bérlő**