

BÉRLETI SZERZŐDÉS

TERVEZET

amely létrejött egyrészről

VECSÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Székhely: 2220 Vecsés, Szent István tér 1.
Adószám: 15730686-2-13
Képviseli: Szlahó Csaba polgármester

mint **tulajdonos** (a továbbiakban: „**Tulajdonos**” vagy „**Bérbeadó**”)

másrészről a

VECSÉSI VÁROSGONDNOK NONPROFIT KFT.

Székhely: 2220 Vecsés, Damjanich u. 34.
Cégjegyzékszám: 13-09-064820
Adószám: 10698040-2-13,
Képviseli: Tuba Zoltán ügyvezető
mint **bérlő** (a továbbiakban „**Bérlő**”)

(a továbbiakban együtt: „**Szerződő Felek**” vagy „**Felek**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

I. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1) Vecsés Város Önkormányzata, mint Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Vecsés külterület, 0152/23 helyrajzi számon nyilvántartott, 9358 m² alapterületű „kivett gyümölcstároló és gazdasági épület, udvar, zöldségtároló” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: „**Ingatlan**” vagy „**Bérlemény**”).
- 2) Bérbeadó jelen szerződés alapján bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt Ingatlant **iroda valamint a Bérlő cégjegyzékbe bejegyzett gazdasági tevékenységei, így különösen, de nem kizárólagosan hulladékgazdálkodási tevékenység folytatása céljából.**

II. IDŐTARTAM

- 3) A bérleti jogviszony 2017. június 1. napjától számított határozatlan időtartamra szól.

III. BIRTOKBAADÁS, ÁLLAPOTRÖGZÍTÉS

- 4) Felek rögzítik, hogy Bérlő jelen szerződés aláírásának időpontjában már a Bérlemény birtokában van arra tekintettel, hogy Bérbeadó az Ingatlan tulajdonjogát kifejezetten abból a célból szerezte meg adásvétel útján, hogy a Bérlő, mint a Tulajdonos 100%-os tulajdonában álló, közfeladatot ellátó nonprofit gazdasági társaság tevékenységének megfelelő környezetet, egyben székhelyet biztosítson. Felek úgyszintén rögzítik, hogy Bérlő jelen szerződés aláírásának napjáig a Bérbeadó kifejezett megbízásából és előzetes jóváhagyásával a Bérleményen értéknövelő beruházásokat (a továbbiakban: **Beruházás**) eszközölt – a jelen Szerződés 1. sz. mellékleteként csatolt kimutatás szerint - mindösszesen 15.265.686,- Ft, azaz tizenötmillió-kétszázhatvanötezer-hatszáznyolcvanhat forint értékben (a továbbiakban: **Beruházási érték**”), amely Beruházás – Bérbeadó utasításainak megfelelő

- elvégzését és annak jelen pontban rögzített értékét Bérbeadó jelen szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó köteles a Beruházási értéket Bérlő részére megtéríteni arra is tekintettel, hogy a Beruházási érték a Bérbeadó könyveiben kerül feltüntetésre. Felek a Beruházási értékkel a jelen szerződés 11. pontjában foglalt módon számolnak el. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés aláírásától számított 3(három) napon belül írásbeli jegyzőkönyvet (a továbbiakban: „**Jegyzőkönyv**”) vesznek fel a Bérlemény jelen állapotáról, amelyet fényképfelvételekkel is dokumentálnak.

5) Bérlő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a Bérleményt és annak tartozékait, berendezéseit, így különösen annak gépészeti berendezéseit, továbbá a Bérlemény irodai funkció betöltéséhez, illetve a Bérlő által végzett közszolgáltatási, raktározási és egyéb ipari-gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges és elégséges közművekkel való ellátottságát, műszaki és építészeti paramétereit megvizsgálta és azt a bérlet céljának mindenben megfelelőnek találta, így tudomásul veszi, hogy e vonatkozásban a bérlet tartama alatt Bérbeadóval szemben semminemű igényvel, kifogással nem élhet.

IV. FIZETÉSRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

6) Felek megállapodnak, hogy Bérlő a Bérleményre megállapított Bérleti díj fizetésére 2017. június 1. napjától köteles a 11. pontban foglaltak figyelembevételével.

7) Szerződő Felek a jelen szerződés szerinti egyes fizetési kötelezettségeket forintban határozzák meg.

8) A Bérlő az esedékessé vált, bármilyen jogcímen fennálló tartozását a Bérbeadónak az OTP Banknál vezetett 11742283-15392165-00000000 sz. számlájára, átutalással köteles megfizetni.

9) Bérlő bármely fizetési késedelme esetén a Ptk. 6:155 § (1) bekezdésében rögzített mértékű késedelmi kamat kerül felszámításra, a késedelembe esés napjától napi kamatszámítással.

V. BÉRLETI DÍJ

10) Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény havi bérleti díja 300.000,- + ÁFA, azaz háromszázezer forint + Általános Forgalmi Adó (a továbbiakban: „**Bérleti díj**”). A Bérleti díj havonta előre fizetendő és a Bérbeadói számla dátumától számított napon belül esedékes.

11) Felek e körben rögzítik, hogy a jelen szerződés 4. pontjában rögzített Beruházási érték Bérlő részére történő megtérítésének kötelezettsége a Tulajdonost terheli. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy Bérlő jogosult a Beruházási érték Bérleti díjba történő beszámítására, ennek megfelelően Bérlő a Beruházási érték erejéig az azzal fedezett bérleti időszakra Bérleti díj fizetésére nem köteles.

12) A Bérleti díj megfizetése akkor tekinthető teljesítettnek, ha a Bérbeadó bankszámláján annak teljes összege jóváírásra kerül.

13) A Bérlő - a jelen szerződésben foglalt kivételektől eltekintve - Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem gyakorolhat Bérleti díj csökkentési vagy visszatartási jogot, ellenköveteléssel és beszámítással nem élhet. E szabály alól kivételt képez, ha ahhoz a Bérbeadó előzetesen, írásban hozzájárul vagy a Bérbeadót jogerős bírósági, vagy közigazgatási határozat fizetés teljesítésére kötelezi a Bérlővel szemben.

VI.

KÖZÜZEMI DÍJAK

14) A Bérlemény közműhasználatának (víz, csatorna, villany, gáz) költségeit a Bérló köteles viselni. Felek e körben rögzíteni kívánják, hogy a közüzemi mérőórák Bérló nevére történő átírása a Bérbeadó kifejezett jóváhagyásával már megtörtént, ennek megfelelően Bérló a saját nevében kötött közüzemi szerződések alapján az egyes szolgáltatók felé fennálló díjfizetési kötelezettségének közvetlenül a szolgáltatók irányában köteles eleget tenni.

15) Szerződő felek rögzítik, hogy Bérló köteles minden a Bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos tevékenységet (így különösen, de nem kizárólagosan a szemétszállítást, a Bérlemény és környezete tisztán tartását takarítását) saját költségén elvégezni.

VII.

A BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

16) A Bérbeadó a Bérleti díjjal fedezett bérleti időtartam alatt köteles a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát fenntartani. A Bérbeadó ezen kötelezettsége a Bérlemény jelen szerződés 4. pontjában hivatkozott Jegyzőkönyvben rögzített állapotára nézve áll fenn.

17) Nem köteles a Bérbeadó a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit teljesíteni, ha azt elháríthatatlan külső ok gátolja (vis major).

18) Nem felel a Bérbeadó azon károkért, amelyek nem a Bérbeadó felróható magatartásának eredményeként keletkeztek (más bérlők, használók károkozása stb.)

19) Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérló saját költségén köteles gondoskodni az Ingatlan külső és szerkezeti karbantartásáról és az Ingatlan központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Bérló e kötelezettségeit:

- életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az Ingatlan, illetőleg a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;
- azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az Ingatlan karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérló a fenti karbantartás körébe nem vonható értéknövelő beruházást, felújítást, átalakítást tervez, úgy azt előzetesen a Bérbeadóval egyeztetni köteles, beleértve a várható költségeket is. Felek megállapodnak, hogy a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházásokat a Bérló végzi vagy végezteti el és annak Bérbeadóval előzetesen egyeztetett költségeit Bérló előlegezi. Felek a felmerült költségekkel – egyéb megállapodás hiányában - a jelen szerződés 11. pontjában rögzített módon – a Bérleti díjba történő beszámítás útján – számolnak el.

VIII.

A BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

20) A Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen szerződés 2. pontjában rögzített célokra fogja rendeltetésszerűen használni. A profilszerű működéshez szükséges hatósági engedélyek határidőben történő beszerzése és fenntartása a Bérló kötelessége és felelőssége, az ezzel járó költségek is őt terhelik.

21) A Bérleménynek a jelen szerződés 2) pontjában rögzítettekhez képest eltérő célú hasznosítására a Bérló kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén jogosult.

22) Bérló jogosult a Bérlemény általa nem használt részeit a jelen szerződésben rögzített célokra - a Bérbeadó egyidejű írásbeli tájékoztatása mellett - harmadik személy részére albérletbe adni, az erre

vonatkozó (al)bérleti szerződést saját nevében – a jelen szerződésben foglaltakkal összhangban - megkötni azzal, hogy ez esetben a Bérelő felelős a Bérbeadó, mint Tulajdonos felé a harmadik személy magatartásáért. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Bérlemény egy részének albérletbe adása esetén az (al)bérleti szerződésben meghatározott bérbeadói jogok, így különösen a bérleti díj teljes egészében a Bérelőt illeti, ugyanakkor a bérbeadói kötelezettségek is a Bérelőt terhelik.

Felek a Bérelő fentiekben részletezett bérbeadási joga körében kifejezetten és külön is rögzíteni kívánják, hogy Bérelő jogosult az Ingatlanon található, a Magyar Telekom Nyrt. (illetve jogelődje a T-Mobile Magyarország Távközlési Rt.) által az Ingatlan korábbi tulajdonosával 2005. május 4. napján kötött és azóta többször módosított bérleti szerződés alapján létrehozott antennatartó torony és azon elhelyezett berendezések tekintetében a bérleti szerződést szükség szerint saját nevében bérbeadóként megkötni illetve a szerződést módosítani.

23) Bérelő az érdekkörében a Bérleményben, illetve az Ingatlanban tartózkodó személyek által okozott károkért a károkozóval egyetemlegesen felel (alkalmazottak, megbízottak, albérlők, vevők, beszállítók stb.). A Bérelő felel továbbá a hatósági engedélyek be nem tartásával okozott károkért.

24) Bérelő köteles megfelelő gondossággal, figyelemmel kísérni a Bérleményben található közművek, illetőleg épületgépészeti berendezések folyamatos működését, ezek berendezéseinek épségét. Minden észlelt hibát és hiányosságot köteles – a jelen szerződés 19. pontjában foglaltak figyelembevételével - Bérbeadónak haladéktalanul jelenteni és a kárt saját költségén megelőzni, illetve enyhíteni.

25) Bérelő köteles a Bérleményt és az abban lévő berendezési, felszerelési tárgyakat, valamint a Bérleményben általa elhelyezett eszközöket, dolgokat saját költségén a jó gazda gondosságával karban tartani és megfelelő őrzéséről saját költségén gondoskodni. A Bérleményben a Bérelő köteles ezen eszközök, berendezések meghibásodásait saját költségén kijavítani, illetve ésszerű időszakonként az elhasználódástól függően esztétikai javítást végezni a Bérbeadó által jóváhagyott tervekkel összhangban.

26) Amennyiben a Bérelő állagmegóvási kötelezettségének írásbeli felhívás ellenére nem tesz eleget, illetve felhívás ellenére elhanyagolja a helyiségek állagának karbantartásával és az esztétikai megjelenés megőrzésével járó kötelezettségeit, úgy az szerződésszegésnek minősül. Ez esetben Bérbeadó jogosult e munkákat a Bérelő költségére elvégezni, a Bérelő pedig köteles mindezt túrni és a költségekről benyújtott számlát napon belül kiegyenlíteni.

27) A Bérleménybe a Bérelő által beépített, és az állag sérelme nélkül el nem távolítható, illetve rögzített épületelemek, alkatrészek, és tartozékok térítési kötelezettség nélkül válnak a Bérbeadó tulajdonává, azokra a bérlet megszűntekor a Bérelő nem tarthat igényt és – ellenkező tartalmú megállapodás hiányában - sem a költségei, sem a gazdagodás megtérítése iránt sem léphet fel követeléssel. A beépítések karbantartásával, kijavításával és felújításával járó költségek a Bérelőt terhelik. A Bérelő szavatosságot vállal azért, hogy az általa beépített épületelemek, alkatrészek, tartozékok a tulajdonát képezik, és nincs harmadik személynek olyan joga, amely akadályozná, hogy azok a Bérbeadó tulajdonává váljanak.

28) A Bérbeadó vagy meghatalmazottja a Bérleménybe állapotfelmérés céljából jogosult belépni, a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni, és a hiányosságokra illetve szerződésszegő magatartásra felhívni a Bérelő figyelmét.

29) Veszély esetére a Bérelő ezennel hozzájárul, hogy a Bérbeadó a Bérleménybe kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés céljából bármilyen napszakban beléphessen és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

30) Szerződő felek rögzítik, hogy a Bérlemény E tűzvédelmi kategóriába tartozik. Bérelő köteles az ezen kategóriára vonatkozó tűzvédelmi előírásokat betartani, az előírások megszegéséből eredő minden kárért felelősséggel tartozik.

IX.

BIZTOSÍTÁSOK

31) A Bérelő köteles saját költségén legkésőbb jelen szerződés mindkét fél általi aláírásától számított napon belül egy a Bérbeadó által jóváhagyott biztosítóval a Bérlemény tekintetében a mindenkori tevékenységével kapcsolatban felmerülő kockázatok fedezetére elegendő mértékű összegre felelősségbiztosítást kötni, és azt folyamatosan hatályban tartani.

32) Ha a Bérelő a Bérleményben a Bérbeadó által jóváhagyott bővítést vagy átalakítást végez, akkor a Bérelő a bővítési vagy átalakítási munkálatok idejére teljes körű építési biztosítást köteles kötni, amelynek formáját, tartalmát és összegét az ezen munkálatok megkezdését megelőzően jóvá kell hagyatni a Bérbeadóval. A Bérelő köteles a biztosítási fedezetet a bérleti jogviszony alatt olyan összegben fenntartani, hogy megfelelően fedezze a biztosított vagyontárgyak mindenkori valóságos pótlási értékét, továbbá vállalja, hogy a felvett kártérítési összegeket teljes egészében az adott vagyontárgy pótlására és a Bérleményben bekövetkezett minden egyéb kár helyreállítására fordítja. A Bérelő köteles a Bérbeadó írásbeli felhívását követő 3 (három) napon belül az érvényes biztosítási kötvények másolatát bemutatni.

X.

A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

33) A Szerződő Felek közötti bérleti jogviszony Bérelő jogutód nélküli megszűnésével, a Szerződő felek közös megegyezésével, illetőleg felmondással szűnik meg.

34) Bármelyik fél jogosult jelen szerződést a másik félhez címzett egyoldalú nyilatkozattal 6(hat) hónapos felmondási idővel indoklás nélkül felmondani.

35) Bármely fél jogosult jelen szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal megszüntetni, amennyiben a másik fél súlyos vagy ismételt szerződésszegő magatartást valósít meg és szerződésszegést írásbeli felszólítás és megfelelő határidő tűzése ellenére sem szünteti meg.

36) A bérleti jogviszony megszűntekor a Bérleményt a Bérelő köteles haladéktalanul kiüríteni, kitakarítani, és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszabocsátani.

XIV.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

37) Bérbeadó biztosítja a cégfelirat elhelyezésének lehetőségét Bérelő részére a Bérlemény külső homlokzatán azzal, hogy Bérelő is jogosult az általa kötött albérleti szerződések alapján az albérlők részére ezt engedélyezni. A jelen szerződés hatályának megszűnése esetén a Bérelő köteles a feliratokat és táblákat a saját költségén eltávolítani és az eredeti állapotot helyreállítani.

38) Bérelő tudomásul veszi, hogy a távközlési és internet szolgáltatókkal is közvetlenül, saját nevében köteles szerződni.

XIV.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

39) A bérleti jogviszonnyal összefüggő valamennyi jognyilatkozat alaki érvényességi feltétele a nyilatkozat írásbeli alakja.

40) Az írásbeli értesítéseket, postai küldeményeket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek bizonyíthatóan átadták vagy kézbesítették. A postai küldeményt akkor is kézbesítettnek kell tekinteni a hatályos kézbesítési címére történt feladást követő 5. napon, ha addig a kézbesítés megtörténte bármely ok miatt nem válik igazoltá, valamint akkor is, ha a postai küldemény „Elköltözött”, „Címzett

ismeretlen" vagy "Nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.

41) E Szerződés akkor is érvényes, ha bármelyik rendelkezése érvénytelen, hatálytalan, vagy bíróság azzá nyilvánítja. Az érvénytelen vagy hatálytalan rendelkezést a Felek szerződéskötés kori szándékának leginkább megfelelő, érvényes rendelkezéssel kell pótolni.

42) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlőnek Bérbeadóval szemben fennálló fizetési kötelezettségeivel szemben kizárólag a jelen szerződésben rögzített esetekben, illetve közös megegyezéssel vagy jogerős és végrehajtható bírósági ítélettel vagy végzéssel megállapított követelés esetében van beszámításnak helye.

43) Az e Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk és a hatályos jogszabályok az irányadók. A szerződés tartalmának értelmezése a magyar nyelvtan szabályai szerint történik.

A jelen bérleti szerződést a szerződést kötő felek elolvasták az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Kijelentik a Felek továbbá, hogy a jelen szerződés szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják és annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és a nem tér el a Felek megállapodására irányadó rendelkezésektől és minden tekintetben összeegyeztethető a bérleti szerződés tárgyával és rendeltetésével, az abban foglaltakat indokoltnak tartják és ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Vecsés, 2017.....

Vecsés Város Önkormányzata
képv: Szlahó Csaba
polgármester
Tulajdonos, Bérbeadó

Vecsési Városgondnok
Nonprofit Kft.
képv: Tuba Zoltán ügyvezető
Bérelő