

A 279/2013. (VI. 25.) számú önkormányzati határozat melléklete

Ikt.sz:-.../2013.

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Kisújszállás Város Önkormányzata** (székhelye: 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1., adószáma: 15732695-2-16, bankszámlaszáma: 11745080-15408710-00000000, képviselője: Kecze István polgármester), mint **Bérbeadó**, a továbbiakban: Bérbeadó, másrészről a **Főkefe Rehabilitációs Foglalkoztató Ipari Nonprofit Kft.** (székhely: 1145 Budapest, Laky Adolf utca 41-49., adószáma: 22246901-2-44, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-908769, képviselője: Szabó György ügyvezető), mint **Bérlő**, a továbbiakban: Bérlő között az alábbiak szerint.

I. A bérlet tárgya

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a természetben Kisújszállás, Esze Tamás utca 23. szám alatt található, 569/1 helyrajzi számú, kivett óvoda megjelölésű, 1727 m² területű ingatlan.
2. A Bérbeadó jelen szerződéssel a Bérlő fióktelepeként működő varrőüzem céljára bérbe adja a Bérlőnek az 1. pont szerinti ingatlant.

II. A szerződés időtartama

3. A Felek a bérleti jogviszonyt 2013. július 1-jétől 2023. június 30-ig tartó határozott időtartamra hozzák létre.
4. A Felek eltérő megállapodása hiányában a határozott idő lejártát követő napon jelen megállapodás határozatlan idejű szerződéssé alakul át.

III. Bérleti díj

5. A Felek a bérleti díj összegét havi 225.000.- Ft + ÁFA, összesen 285.750.- Ft-ban, azaz kettőszáznyolcvanötezer-hétszázötven forintban állapítják meg.
6. A bérlő a bérleti díjat köteles a tárgyhót követő hónap 10. napjáig – számla ellenében – a Bérbeadó számlájára átutalni.
7. A bérleti díjat a Felek közös megegyezéssel – első alkalommal 2018. július 1-től – módosíthatják. A Bérbeadó az évenkénti bérleti díj emelésére vonatkozó ajánlatát legkésőbb a tárgyévet megelőző év december 15. napjáig köteles a Bérlővel írásban közölni.

IV. A Felek jogai és kötelezettségei

IV/1. A bérlet tárgyával összefüggő jogok és kötelezettségek

8. Bérlő kijelenti, hogy a bérlet tárgyát képező ingatlanon varrőüzemet kíván létesíteni, amelyhez szükséges az ingatlan, különösen a telken lévő épület átalakítása.
9. Bérlő az épületet érintő – a folytatni kívánt tevékenység végzéséhez szükséges mértékű átalakításához kapcsolódó – építési munkák műszaki tartalmát írásban közli Bérbeadóval, aki az építési munkák elvégzéséről költségvetést készít. A költségvetést Bérbeadó véleményezésre megküldi Bérlőnek, aki írásban nyilatkozik annak elfogadásáról.
A Felek által egyeztetett végleges műszaki specifikációt tartalmazó költségvetés – amely tartalmazza az elektromos hálózatfejlesztés költségeit is - jelen megállapodás elválaszthatatlan részét jelentő 1. mellékletét képezi.

10. A Bérlo a bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül saját költségére elvégezteti az 1. melléklet szerinti kivitelezési munkákat. A Bérbeadó a kivitelezési munkák megkezdése előtt állapotrögzítő jegyzőkönyv felvétele mellett, leghamarabb 2013. július 1-jén, de legkésőbb a jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül átadja Bérlonek az ingatlant.
11. Felek a Bérlo által az átalakítási munkák ellenértéke címén az 1. melléklet szerinti mértékben megfizetett díjat a bérleti díjban 60 hónapos időtartam alatt számolják el.
12. A Felek az 1. pont szerinti ingatlan vonatkozásában, külön szerződésben 5 éves időtartamra vételi jogot kötnek ki. Bérlo jogosult az 5 éves időtartam alatt az ingatlanra vonatkozó vételi jogát érvényesíteni. A Felek ezzel kapcsolatban jelen megállapodásban is rögzíteni kívánják, hogy a Bérlo által megfizetett átalakítási munkák ellenértékéből az ingatlan adás-vételi szerződés aláírásáig a 11. pont szerint fennmaradó díj (átalakítás ellenértékének és az időközben beszámításra kerülő bérleti díj különbözete) a Felek által kölcsönösen kialakított vételárat csökkenti.
13. A Bérbeadó a szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Cégbírószágon az ingatlan telephelyként, fióktelepként bejegyzésre kerüljön.

IV/2. A bérleti jogviszonnyal összefüggő jogok és kötelezettségek

14. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérlo-t a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
15. A Felek birtokbaadásakor rögzítik a víz-, gáz- és villanyórák gyári számát és mérőállását, a fogyasztási hely átírása érdekében a szolgáltatónál eljárnak, valamint átadják az ingatlanban található tartozékokat és berendezési tárgyakat. Az erről szóló jegyzőkönyv a jelen megállapodás elválaszthatatlan részét képező 2. melléklete.
16. Bérlo vállalja, hogy a bérlet időtartama alatt viseli az ingatlan valamennyi költségét, a közüzemi díjakat és egyéb felmerülő költségeket.
17. Bérlo az ingatlant kizárólag saját céljaira használhatja, azt tovább – a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül - albérlésbe nem adhatja, harmadik személy részére nem hasznosíthatja.
18. Bérlo köteles a bérlet fennállása alatt az ingatlant rendeltetésszerűen használni, a szokásos és a rendeltetésszerű használatnál rendszeresen felmerülő javítási munkákat saját költségén elvégeztetni.
19. A Felek kötelesek egymással kölcsönösen együttműködni, a jogviszony alatt és azzal összefüggésben egymással minden lényeges adatot, tényt közölni. Különösen vonatkozik ez a bérleményt érintő minden káreseményre, amelyek bekövetkezését Bérlo haladéktalanul köteles Bérbeadónak bejelenteni.
20. Bérlo tudomásul veszi, hogy a bérleményben csak Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével és saját költségére végezhet beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítést.
21. A bérlet fennállása alatt köteles a Bérlo az ingatlan állagát minden tekintetben óvni, az értékekre vigyázni, a vagyónvédelmet biztosítani.

V. A bérleti szerződés megszűnése

22. A Felek jelen bérleti szerződést a 3. pontban meghatározott időtartamon belül csak a másik fél súlyos, szerződésszegő magatartása esetén, azonnali hatállyal történő rendkívüli felmondással szüntethetik meg.
23. A Felek a 3. pont szerinti időtartam lejártával határozatlan idejű szerződéssé alakuló bérleti szerződést bármikor írásban felmondhatják. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, azzal, hogy a felmondási idő nem lehet kevesebb 60 napnál.
24. Ha a Bérelő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, illetve a 15. pontban rögzített költségeket nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesíti, illetve a bérleményt rongálja, vagy rendeltetésével ellentétesen használja, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani. Ha a bérelő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.
25. A Bérelő jelen bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérleményt az átadáskori állapotnak megfelelően és felszereltséggel köteles a Bérbeadó részére visszaadni. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt vagy helyiséget biztosítani.

VI. Egyéb rendelkezések

26. A Bérelő a tevékenység tényleges beindításának napjától számított 5 évig foglalkoztatási kötelezettséget vállal 50 fő vonatkozásában. A Bérelő minden hónap 10. napjáig köteles a foglalkoztatottak előző havi létszámának alakulásáról a Bérbeadót írásban tájékoztatni. Amennyiben a foglalkoztatottak létszáma ötven fő alá csökken, a Felek haladéktalanul egyeztetnek a hiányzó létszám betöltésének lehetőségéről.
27. A 10. pont szerinti átalakítással összefüggésben és később, a bérleti jogviszony alatt keletkező beszállítói, kivitelezői garanciális kötelezettség érvényesítésére – függetlenül attól, hogy melyik fél finanszírozásában valósult meg a munka – a Felek külön-külön és együttesen is jogosultak. A jelen bérleti jogviszony megszűnésétől a jelen pont szerinti jogosultság csak a Bérbeadót illeti meg.
28. A Bérbeadó jogosult a 10. pont szerinti kivitelezési munkákat megtekinteni és észrevételeit a Bérelővel írásban, vagy a kivitelezési munkák helyszíni koordinációján szóban előterjeszteni. A Bérelő köteles a Bérbeadó által tett javaslatokat, észrevételeket megvizsgálni és írásban megválaszolni.
29. Az e szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit, így különösen a bérleti szerződés általános szabályaira vonatkozó előírásokat és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXIX. törvény, Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2012. (IV. 25.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
30. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kizárólag írásbeli formában, mindkét fél erre felhatalmazott képviselőjének aláírásával módosítható.
31. A Felek az e szerződésből eredő vitáikat megkísérlik megegyezés útján rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a Felek a Karcagi Bíróság illetékességét kötik ki.

32. A jelen szerződést - amely négy egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült - a szerződő Felek elolvasták és mint akaratukkal egyezőt aláírták.

Kisújszállás, 2013.

Bérbeadó

Bérbeadó