

Kéthely Község Önkormányzatának  
Polgármestere  
8713 Kéthely, Ady E. u. 1.  
Tel.: 85/539-036

Ügyiratszám: ..../1/2017.

## HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely alulírott helyen és időben jött létre az alábbiakban meghatározott felek között a következő feltételek mellett:

a Bérbeadó:

neve: Kéthely Község Önkormányzata

székhelye: 8713 Kéthely, Ady E. u. 1.

bankszámlaszám: 66900014-10001679

adószám: 15396561 2 14

képviselője: Molnár Balázs polgármester,

a Bérelő:

neve: .....

székhelye: .....

cégjegyzékszám: .....

bankszámlaszám: .....

adószám: .....

képviselője: .....

(a továbbiakban együtt: Felek)

### I.

#### A Szerződés tárgya

1. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a kéthelyi 597/2. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a Kéthely, Diófa u. 2. szám alatt található nem lakás céljára szolgáló 90 m<sup>2</sup> alapterületű üzemhelyiség, valamint a hozzá tartozó terület (udvar stb. mint lehetséges fejlesztési terület) *Az üzemhelyiség alaprajza, valamint az ingatlan térképkivonata, a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képezi.*
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó az 1.) pontban megjelölt üzemhelyiséget a jelen Bérleti szerződés időtartamára Bérelő használatába adja.
3. A Bérelő a helyiséget a Bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette, és azt a jogszabályi előírásoknak, valamint a telepítendő technológiának megfelelő átalakítás és külső-belső felújítás után – melynek bérelő általi megvalósításához Bérbeadó ezen szerződés aláírásával hozzájárul - használatra alkalmasnak tartja. *A tervezett átalakítás alaprajza, valamint az átalakítás és felújítás költségvetése a szerződés 2. sz. mellékletét képezi.*
4. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Bérelőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza vagy korlátozza. (Ptk. 6:332. §)
5. Bérelő az üzemhelyiséget a feladatkörébe tartozó tevékenység ellátása érdekében, Húsfeldolgozó üzem kialakításának céljából veszi bérbe.

Az üzemen tervezett tevékenységek:

1013 Hús,- baromfi hús készítmény gyártása

1011 Húsfeldolgozás, tartósítás

8292 Csomagolás

## II. Bérleti és üzemeltetési díj, fizetési feltételek

### Bérleti díj

1. A Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan értéke kölcsönösen megállapítva a szerződés aláírásának időpontjában ..... ,- Ft . Bérlo az üzemhelyiség( 90,0 m<sup>2</sup>, 1. sz. melléklet) használatáért 435 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, összesen 39.150 Ft/m<sup>2</sup>/hó, azaz Harminckilencezer-egyszázötven forint/m<sup>2</sup>/hó összegű helyiségbért köteles a Bérbeadó számára fizetni.

2. A bérleti díj forintban fizetendő, a Bérbeadó által a tárgyhónapot követően kiállított számla ellenében, annak kézhezvételét követő 15 napon belüli átutalással, a 66900014-10001679 sz. számlára.

### Üzemeltetési díj

3. A bérlemény birtokbaadásától kezdődően a bérlet megszűnéséig, illetve megszüntetéséig, a bérleti díjon felül a Bérlo köteles a bérelt ingatlan valamennyi közüzemi díját (víz, csatorna, villany, gáz stb.) megfizetni.

Az ezen körbe tartozó költségeknek a Bérlo általi teljesítése úgy történik, hogy a szolgáltatóknál a mérőórák a bérlo nevére átírásra kerülnek, így a közüzemi díjakat a bérlo közvetlenül a szolgáltatóknak tartozik megfizetni.

4. A bérelt terület beépítetlen részének takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a Bérlo saját költségén köteles gondoskodni. Amennyiben a Bérlo későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a Bérlo az érvényes környezetvédelmi előírások betartását vállalja.

5. A bérleménybe bevitt, illetve a bérelt területen a Bérlo által elhelyezett értékek vagyonvédelméről a Bérlo gondoskodik.

6. Amennyiben a bérleti jogviszony során az I/3. pontban rögzítetteken felül átalakítási munkák szükségessége merül fel, ezek kizárólag Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhetőek el.

7. A bérleti díj fizetési kötelezettség a birtokbaadás napján kezdődik. A Bérlo a bérleti díjat az Általános Forgalmi Adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvénynek (továbbiakban: ÁFA tv.) megfelelően kiállított számla kézhezvételétől számított, ( II/2 pont szerinti) 15 munkanapon belül átutalással egyenlíti ki, a Megbízott számlán megjelölt fizetési számlájára.

8. A Szerződő felek megállapodása szerint a Bérbeadó a KSH által közölt inflációs ráta mértékével, minden évben január 01-jétől kezdődően jogosult a bérleti díjat megemelni.

9. Fizetési késedelem esetén Bérlo a késedelmi kamatot köteles a Bérbeadónak megfizetni, a késedelembe esés időpontjától kezdődően. (2013.évi V. törvény a Polgári Törvénykönyv (Ptk. 6:47. §, 6:48. §, 6:49. § és 6:50. §-ban meghatározottak szerint.)

10. A Bérlo a szerződés megkötésekor háromhavi bérleti díjnak megfelelő óvadékot 117.450 Ft+ÁFA összegben a bérbeadónak megfizet, amit a Bérbeadó a szerződés aláírásával igazol. A Bérbeadó a bérleti díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadékból kielégítheti magát. Ha a Bérlo bérfizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a Bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a Bérlonek visszaadni.

### III. A Szerződés időtartama

A Felek a bérleti szerződést határozatlan időre kötik. A Bérbeadó az üzemhelyiséget megtekintett állapotban, a jelen szerződés aláírásának napján, a kulcsok átadásával bocsátja a Bérló birtokába.

#### Bérleti szerződés felmondása

1. Bérbeadó a Szerződést rendkívüli esetben, azonnali hatállyal, írásban felmondhatja, amennyiben a Bérló a bérleti díjat vagy a szolgáltatók jelzése alapján a közműdíjat a fizetési határidőn belül nem fizeti meg, és a II/10 pontban meghatározott óvadék , összege nem nyújt fedezetet az elmaradt bérleti díjakra , és ezen kötelezettségét a Bérbeadó írásbeli felszólításában kitézött 15 napos póthatáridőben sem teljesíti, valamint ha a Bérló a bérbevett üzemhelyiséget írásbeli felszólítás ellenére sem rendeltetésszerűen - I/5. pont szerint - használja.

2. A Bérló azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést, ha Bérbeadó a Bérló írásbeli felszólításában megállapított határidőre sem teljesíti a jelen Szerződésből vagy jogszabályból fakadó kötelezettségét, valamint a jelen Szerződésben meghatározott egyéb esetben.

3. A Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a szerződést rendes felmondással felmondhatja a hónap végére, legkésőbb a hónap 15. napjáig, Bérbeadó a szerződést rendes felmondással felmondhatja az írásos közléstől számított 180. napra. (Ptk. 6:339. § (1) bek. c) pont).

4. A jelen Szerződés megszűnik:

- a) a Felek közös megegyezésével,
- b) azonnali hatályú felmondással,
- c) a jelen Szerződésben vagy jogszabályban meghatározott egyéb esetben.

### IV. Felek jogai és kötelezettségei

1. A Bérbeadó szavatol azért, hogy az üzemhelyiség a bérlet egész tartama alatt szerződészerű használatra alkalmas, és egyébként is megfelel a Szerződés előírásainak. Bérló és alkalmazottai az üzemhelyiséget rendeltetésszerűen, a jelen Szerződésnek megfelelően, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használhatják. (Ptk. 6:333. §)

2. A Bérbeadó a Bérló szükségtelen háborítása nélkül – előzetes értesítés alapján – munkaidőben (munkanapokon 8 és 16.30 óra között) jogosult az üzemhelyiség rendeltetésszerű és a jelen szerződésnek megfelelő használatának ellenőrzésére.

3. A Bérló köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, ha a Bérbeadót terhelő munkálatok elvégzésének szükségessége merül fel, vagy a bérelt üzemhelyiség állaga bármilyen körülmény folytán veszélyeztetve van.

4. Bérbeadó a jelen szerződésből fakadó épület felújítási és egyéb kötelezettségeinek köteles a Bérlóval egyeztetett módon eleget tenni úgy, hogy az a termelést, az üzem működését a lehető legkevésbé zavarja. Nem okozhat pótolhatatlan termelésekiesést.

5. A Bérló a jelen szerződés megszűnésekor a tulajdonát képező berendezési és felszerelési tárgyakat , a telepített technológiai eszközöket, az üzemhelyiség állagának indokolatlan sérelme nélkül elviheti. (Ptk.)

6. Az üzemhelyiségben a Bérló, alkalmazottai, illetve látogatói (vendégei) gondatlanságából keletkező károk helyreállítási költségei a Bérlőt terhelik.

7. A Bérló jogosult a Bérbeadóval szemben kárigénnyel fellépni a gáz, világítás, a csatorna, az elektromos áram, a vízellátás, vagy más rendszerek, szolgáltatások időleges/tartós meghibásodása vagy megszakítása miatt.

Amennyiben a fentiek a szolgáltató közművállalatok részéről következnek be, úgy a Bérbeadó köteles a Bérlőt ért sérelem teljes körű képviseletére ezen vállalatokkal szemben. Ha a teljes kárigénynek a közművállalatok helyt adnak, azt köteles a Bérló részére továbbítani, s így mentesül a közvetlen kártérítési felelősség alól.

8. A Bérbeadó szavatol azért is, hogy harmadik személynek nincs az üzemhelyiségre vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlőt a kizárólagos használatban korlátozza vagy megakadályozza.

9. A Bérleti szerződés megszűnésekor a Bérló a birtokba adáskori, eredeti állapotban köteles visszaadni az üzemhelyiséget. Erre figyelemmel – különösen a Bérlónek az üzemhelyiség visszaadásakor – nem kell gondoskodni az üzemhelyiség kifestéséről, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről.

10. A Bérbeadó köteles gondoskodni az üzemhelyiség I/1. pont , 1 sz. melléklet szerint állagában, továbbá az üzemhelyiség központi berendezéseiben (villamos energia- , víz-, gáz-ellátásához szükséges berendezésekről), valamint az azokban keletkezett hibák azonnali megszüntetéséről.

11. A Bérló az 1. pontban megjelölt ingatlant albérletbe nem adhatja.

#### Együttműködési kötelezettség

12. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, a szerződés időtartama alatt, folyamatosan együttműködnek. Ennek megfelelően időben tájékoztatják egymást, nem csupán a jelen megállapodásban foglaltak teljesítéséről, hanem minden olyan számottevő kérdésről, amely a szerződés teljesítésére kihatással lehet.

13. A Felek vállalják, hogy nevük, székhelyük, telefon - és faxszámuk, fizetési számlaszámuk, valamint adószámuk megváltozásáról, a változás napjától számított 5 munkanapon belül, írásban tájékoztatják egymást. Ezen kötelezettség elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből fakadó bármilyen eseményért – ideértve az esetleges teljesítési késedelmet is – a mulasztó Felet terheli felelősség.

14. A Feleknek meg kell tenniük mindent annak érdekében, hogy közvetlen tárgyalások útján rendezzenek minden olyan nézeteltérést vagy vitát, amely közöttük a szerződés keretében vagy a szerződéskötéssel kapcsolatban merül fel. Minden, a szerződés megkötése után felmerülő, a szerződés teljesítését akadályozó körülményről a Felek kölcsönösen kötelesek egymást haladéktalanul tájékoztatni.

#### Kapcsolattartás

15. A Felek kijelentik, hogy nyilatkozataikat, értesítéseiket postán, faxon, e-mailben vagy személyes kézbesítéssel juttatják el egymáshoz. A Postai küldemény kézbesítettnek tekintendő a feladást igazoló tértivevényes szelvény aláírásának napján.

Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), a postai küldeményt a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni. A faxon küldött irat az elküldést visszaigazoló szelvény nyel, az e-mailben küldött dokumentum a kézbesítési értesítéssel tekintendő kézbesítettnek.

A Bérelő részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: .....

telefonszám/fax: ..... / .....

e-mail: .....

A Bérbeadó részéről kapcsolattartásra kijelölt személy:

név: Fata István

telefonszám/fax: 85/339-210

e-mail: [fata.istvan@gmail.com](mailto:fata.istvan@gmail.com)

## V. A szerződés módosítása

1. Jelen Szerződés mindennemű módosítása és kiegészítése írásos formában, a Szerződő felek egyetértésével, a Ptk. rendelkezései alapján lehetséges.

## VI. Biztosítás

1. A Bérbeadó kötelezettsége az épület biztosítása, mely kiterjed a vagyon-és felelősségbiztosításra is.

2. A Bérelő joga, hogy saját költségére és nevére biztosítsa az alábbiakat:

- bérelt helyiségekben levő bútorokat és árukat mindenfajta kár ellen,
- munkáltatói felelősségbiztosítást,
- polgári és szakmai felelősségbiztosítást,
- harmadik féllel szembeni felelősségbiztosítást.

## VII. Elővásárlási jog

Bérbeadó kijelenti, hogy az 1.) pontban megjelölt ingatlan tekintetében - annak eladása esetén - a bérelőnek ezen szerződés II/1. pontjában meghatározott értéken elővásárlási jogot biztosít.

## VIII. Egyéb rendelkezések

A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének jogszabályi akadályja nincs.

A Felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdések rendezését elsősorban egyeztetés útján kötelesek megkísérelni. A szerződésből eredő peres eljárás esetére a Felek alávetik magukat a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény szerint illetékes bíróságnak.

A Felek a saját oldalukon felmerülő, jelen szerződés előkészítésével kapcsolatos jogi és egyéb költségeiket maguk fizetik.

## Jogutódlás

Minden, jelen Szerződésből adódó jog és kötelezettség jogosítani, illetve kötelezni fogja Bérelő jogutódait, illetve azon szervezeti egységeit, amelyek belső átszervezés vagy átnevezés folytán szerződéses pozícióját átveszik.

## VIII. Záró rendelkezések

Jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi kérdésben a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, Kéthely Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 4/2002.(III.15.) önkormányzati rendelete, valamint az egyéb kapcsolódó jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Jelen Szerződés 4 db egymással szó szerint megegyező, eredeti, magyar nyelvű példányban készült. A Szerződés 2 db eredeti példánya a Bérelőt, 2 db eredeti példánya pedig a Bérbeadót illeti meg.

Jelen Szerződést a Felek képviselői elolvasás és áttanulmányozás után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt – jóváhagyólag írták alá.

*Mellékletek:*

*1. számú melléklet: Bérelt ingatlan alaprajza*

Kelt: K é t h e l y, 2017. év ..... hónap ..... nap. *2. számú melléklet: Átalakítási terv és költségvetés*

.....  
név, beosztás  
Bérelő

Molnár Balázs  
polgármester  
Bérbeadó