

BÉRLETI SZERZŐDÉS (TERVEZET)

amely létrejött egyrészről a

RealGem Ingatlanforgalmazó és Tanácsadó Kft, (Székhely: 2336 Dunavarsány Kossuth L. u. 38., Cgj:13-09-116276) adószáma: 14110621-2-13, képviseli: Pálfyné Ozsváth Magdolna ügyvezető), mint Bérbeadó, – a továbbiakban: bérbeadó – , másrészről

..... (székhelye:,
cégjegyzékszám:, adószáma:, képviseli:
ügyvezető), mint bérlő, – a továbbiakban: Bérlő – között, alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi, a Dunavarsány város belterületi ingatlan-nyilvántartásában 1/2 hrsz. alatt felvett ingatlanon található, szolgáltató ház ingatlan, amely természetben Dunavarsány, Kossuth Lajos u. 38 szám alatt fekszik (a továbbiakban: ingatlan). A Bérlő az ingatlant a bérleti szerződés megkötése előtt megtekintette és azt rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tartja. Bérlő a Képviselő Testület döntése szerint Polgármesteri Hivatal építési beruházásba kezd 2014 évben. A Polgármesteri Hivatal elbontásának következtében a Hivatal beruházás időtartama alatti zavartalan működése és a bontás megkezdésének időpontjára történő biztonságos elhelyezés érdekében, Felek az alábbi bérleti szerződést kötik.

1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pont szerinti ingatlan területén, a Szolgáltató ház emeletén (irodaszintjén) található, 1, 2, 3, 4, 6 és a 7-es számú, összesen 166 m² alapterületű irodahelyiséget, – továbbá a földszinten található 1, 4 és 5-ös összesen 121 m² alapterületű üzlethelyiséget kizárólagos használatra - 2014.október 1-től 12 hónap időtartamra. Bérlő a bérelt helyiséget iroda tevékenységre használja.
Bérlő az irodaszinten található további helyiségeket (előtér, konyha, WC, mosdó) továbbiakban közös helyiségek, összesen: 69,5 m², valamint a tárgyaló, továbbiakban tárgyaló: 51,2 m², közösen használja más irodaszinti bérlőkkel.
2. A jelen bérleti szerződést felek a 2014. október 1-től.. napjától kezdődő 12 hónapig tartó időtartamra kötik meg. Bérbeadó az ingatlant annak kulcsai átadásával, a helyiséghez tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal, (melynek leltára a jelen szerződés mellékletét képezi), kifogástalan állapotban legkésőbb 2014. október 1- napján, átadás-átvételi jegyzőkönyv és átadó leltár felvétele mellett bocsátja a Bérlő birtokába, aki ezen időponttól kezdve élvezzi az ingatlan hasznait, de viseli terheit is.
3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt ingatlant a bérlet kezdő időpontjától kezdődően más bérlőnek nem adja ki és a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas állapotot tart fenn, és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
4. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény a Hivatal céljára fenntartásra kerül jelen szerződés szerint. A tevékenysége végzéséhez szükséges engedélykészesítés, annak megfelelő kialakítás, az engedélykészesítés megkezdéséhez szükséges engedélykészesítés, teljes kötelezettséggel és felelősséggel Bérlőt terheli. Bérbeadó kizár minden ezzel kapcsolatos felelősség-megosztást, kötelezettséget.

5. A bérleti díj mértékét felek az irodahelyiség és üzlethelyiség tekintetében 2.300,- Ft/hó/m² + ÁFA a közös használatú helyiségek tekintetében 2.000,- Ft/hó/m² + ÁFA összegben állapítják meg.
Közös költség mértékét felek: 265,- Ft/m²/hó+ ÁFA összegben határozzák meg.
A közös költség magában foglalja a közös helyiségek takarítását, a térvilágítás, belsőudvar takarítás, hó-eltakarítás ellenértékét.

A Bérlo a bérleti díjat az első alkalommal 2015. január 8-ig fizeti meg visszamenőleg, azt követően előre esedékesen minden tárgyható 10. napjáig köteles számla ellenében a Bérbeadónak az OBER Banknál vezetett 18400010-03549587-80100015 számú számlájára átutalni. Bérlo a közös költséget, és a bérbeadó által számlázott közüzemi költségeket, bérbeadó számlája ellenében minden tárgyható 10-ik napjáig köteles megfizetni bérbeadó K&H Banknál vezetett 10401983-00020762-00000009. A Bérbeadó köteles az első számlát 2015. január 5-ig, azt követően minden hónap utolsó napjáig a számlát kiállítani és megküldeni Bérlo részére. Késedelmes fizetés esetén Bérlo a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét köteles késedelmi kamatként Bérbeadónak a késedelembe esés napjától a teljesítés napjáig megfizetni.

6. A bérleti díjon felül a Bérlo köteles viselni a bérlémmel kapcsolatos valamennyi közüzemi költséget. A bérelt helyiségek az irodaszintre vonatkozóan almérővel ellátott elektromos, víz csatlakozással, valamint önálló telefon, internet csatlakozással rendelkezik. Bérbeadó jelen szerződéssel hozzájárul, hogy a Bérlo internet és telefon ellátással kapcsolatos szolgáltatási szerződéseket az irodára vonatkozóan az informatikai szolgáltatókkal közvetlenül megkösse. Bérlo az elektromos felhasználást az irodaszinten a beépítésre kerülő almérő szerint, illetve a földszinten az önálló mérők alapján fizeti meg. Az iroda szinten a vízmérőn leolvasott érték m² arányos, a földszinten az almérőn leolvasott mennyiségének megfelelő víz-, csatornadíjat, az átalánydíjjal együtt, melynek mértéke megegyezik a Dunavarsány Önkormányzat rendelete alapján a szolgáltató által kiszámlázott díjjal, valamint a m² arányos fűtési átalánydíjat, Bérlo Bérbeadónak minden hónap 10-ig köteles megfizetni. Felek megállapodnak, hogy a fűtési átalánydíj összege a gázmérő alapján kiszámlázott összeg bérelt területre eső részének arányában kerül megállapításra. Bérlo a személtélszállításról saját szerződés alapján gondoskodik.
7. Bérlo az ingatlant kizárólag iroda céljára használhatja, további albérletbe nem adhatja, illetve harmadik személy részére csak a Bérbeadó hozzájárulásával hasznosíthatja.
8. Bérlo köteles a bérlet fennállása alatt az ingatlant, valamint a leltár szerint átadott berendezési és felszerelési tárgyakat, az állag sérelme nélkül rendeltetésszerűen használni, a helyiséget rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat - különös tekintettel az ingatlan burkolatainak és nyílászáróinak (ajtóinak, ablakainak) karbantartására - saját költségén elvégezni.

9. Bármilyen egyéb felújítást, átalakítást csak a Bérbeadóval kötött előzetes írásbeli megállapodás alapján végezhet el. Bérbeadó a felújítási, átalakítási munkálatokhoz történő hozzájárulása esetén is követelheti az eredeti állapot helyreállítását a bérleti szerződés megszűnésekor. A felújítási, átalakítási munkák ellenértékére a szerződés megszűnésekor Bérő nem tarthat igényt.
10. Bérbeadó hozzájárul, hogy Bérő a bérleményt cége székhelyeül/telephelyeül bejegyeztesse. Bérő a cégtábláját Bérbeadóval egyeztetett helyen helyezheti el.
11. Szerződő felek kikötik, hogy a Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát – a Bérő szükségtelen háborítása nélkül, előre egyeztetett időpontban csak és kizárólag a Bérő jelenlétében – rendszeresen ellenőrizheti.
12. Bérbeadó jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérő a jelen szerződésbe foglalt valamely kötelezettségét megszegi, különös tekintettel arra, hogy esedékes fizetési kötelezettségének írásbeli figyelmeztetése ellenére, az abban megjelölt póthatáridőben sem tesz eleget, a bérleményben kárt okoz vagy azt jogellenesen másnak átengedi, illetve ha a bérleményt jelen szerződésben rögzített rendeltetésétől eltérő célra használja. A Bérő szerződés szegéséből eredő rendkívüli felmondás esetén tudomásul veszi, hogy köteles a teljes hátralévő időre járó bérleti díjat egy összegben megfizetni.
13. Bérő jelen szerződés akkor mondhatja fel, azonnali hatállyal, ha Bérbeadó jelen szerződésbe foglalt valamely kötelezettségét megszegi (rendkívüli felmondás).
Bérő a jelen szerződést két hónapos határidővel rendes felmondással felmondhatja, amennyiben a Beruházása ellehetetlenülés miatt nem valósul meg. Felek rögzítik, hogy ebben az esetben a két havi bérleti díjat a rendelkezésre tartás ellenértékéként kezelik.
14. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy határozott időtartam leteltével, vagy a fenti pont szerinti rendkívüli felmondás esetén azonnali hatállyal a szerződés megszűnik. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés megszűnésekor az ingatlant ingóságaitól kiürítve, kitakarított, az eredeti állapotnak megfelelő, valamint a 2. pontban foglalt leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyakat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérbeadó birtokába visszaadja. A szerződés megszűnésekor Bérő köteles megtéríteni Bérbeadónak a rendeltetésszerű használattal szokásosan együtt járó állagromlást is. Amennyiben a bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének Bérő írásbeli felszólítás ellenére sem tenne eleget, Bérő jelen szerződés aláírásával elismeri, hogy jogellenes használónak minősül, és tudomásul veszi, Bérő a jogellenes használat időtartamára a Bérbeadónak a bérleti díj háromszoros összegét kitevő használati díjat köteles fizetni.
15. Felek kijelentik, hogy a szerződés megszűnése esetére Bérő elhelyezésre vagy bárminemű kártalanításra igényt nem tarthat.
16. Bérbeadó semmiféle felelősséget nem vállal Bérőnek a bérleményben elhelyezett eszközeiért, berendezéseiért, ingóságaiért. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleményben folyó tevékenységével kapcsolatos munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi és vagyónvédelmi feladatokat saját hatáskörében és saját költségén oldja meg. A bérelt helyiségekben jogszabály szerint szükséges porral oltók elhelyezéséről és érvényesítéséről Bérő teljes felelősséggel köteles gondoskodni. Bérő tudomásul veszi, hogy az irodában,

közösségi helyiségekben tilos nagyteljesítményű elektromos berendezést, (pl.: fűtőtestet, főző-sütőkészüléket, stb.) használni. Annak használata súlyos szerződészegés miatti felmondási oknak minősül.

17. Bérbeadó kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanra teljes körű épületbiztosítást köt és kötelezettséget vállal arra, hogy azt a bérleti jogviszony teljes tartamára folyamatosan fenntartja. Ezen túlmenően minden további biztosítás megkötése Bérelő feladata.
18. Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó Bérelő számára a bérleti szerződés lejáratát követően előbérleti jogot biztosít.
19. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályok, így különösen a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény előírásait kell alkalmazni.
20. Jelen szerződés 4 lapon, 6 db., egymásnak mindenben megfelelő példányban készült, amelyből 3 példány a Bérelőt, 3 példány a Bérbeadót illet meg.

Szerződő felek fenti szerződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt.: Dunavarsány, 2014. hó napján

.....
RealGem Kft.
képv.: Pálfyné Ozsváth Magdolna ügyvezető

.....
.....
képv.: