

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Kalocsa Város Önkormányzata

Székhelye/Címe: 6300 Kalocsa, Szent István király út 35.
Adószám: 15724423-2-03
Törzsszám: 724429
KSH: 15724423-8411-321-03
AHTI azonosító: 734026
Számlavezető bank: OTP Bank Nyrt.
Pénzforgalmi jelzőszám: 11732040-15336938-00000000
Telefon: +36-78/601-300
Telefax: +36-78/462-375
Képviseli: **Dr. Bagó Zoltán polgármester**
E-mail: varos@kalocsa.hu

mint **Bérbeadó** (továbbiakban: Bérbeadó)

valamint másrészről

.....

Székhelye/Címe:
Céjegyzék szám:
Adószám:
Számlavezető bank:
Pénzforgalmi jelzőszám:
Telefon:
Képviseli:
E-mail:

mint **Bérlő** (továbbiakban: Bérlő), továbbiakban együttesen: Felek között a mai napon, a következő feltételekkel.

Előzmény

Kalocsa Város Önkormányzata TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 azonosító számú, Iparterület fejlesztése Kalocsán elnevezésű projekt keretében a Kalocsa, belterület 3506/56 helyrajzi számon nyilvántartott (természetben Kalocsa, Paksi köz 13. B épület) ingatlanon iparterület fejlesztést valósított meg.

Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága GFB. határozata alapján a Kalocsa, belterület 3506/56 helyrajzi számon nyilvántartott (természetben a Kalocsa, Paksi köz 13. B épület) 2. számú Csarnok hasznosításáról akként döntött, hogy azt nyílt pályázat útján kívánja bérbe adni.

Bérlő a bérleti jogot napján Kalocsa Város Önkormányzata által közzétett nyílt pályázati felhívás eredményeként nyerte el.

Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága-én a GFB. határozatában arról döntött, hogy Kalocsa Város Önkormányzata a-vel, mint nyertes ajánlattevővel kössön bérleti szerződést.

1. Szerződés tárgya

- 1.1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Kalocsa, belterület 3506/56 helyrajzi számon nyilvántartott (természetben Kalocsa, Paksi köz 13. B épület) kivett telephely művelési ágú, 6494 m² területű ingatlan.

Bérbeadó bérbe adja, Bérő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, fent meghatározott ingatlanon levő 1071,6 m² hasznos alapterületű 2. számú Csarnokot / 2. sz. Csarnok épületben kialakításra kerülő m² hasznos alapterületű egységet (a továbbiakban Bérlemény). A Bérlemény helyszínrajza és alaprajza (melyen megjelölésre került a lehetséges leválasztás helye) a szerződés kötelező melléklete.

- 1.2. 2. sz. Csarnok A vagy B egység bérbe vétele esetén

- 1.2.1. Felek rögzítik, hogy az egység kialakítása, a leválasztás kiépítése Bérő kötelezettsége, a kialakítással járó összes költség Bérőt terheli.
- 1.2.2. Bérbeadó kiköti, hogy Bérő köteles az egység kialakítását, a leválasztását kiépítését a Bérlemény birtokbaadásától számított maximum 60 nap alatt elvégezni.
- 1.2.3. Bérő vállalja, hogy a leválasztást az alaprajzon megjelölésre került helyen, a csarnok teljes szélességében és magasságában (18 m x 6 m) zárt kivitelű acélváz szerkezetre szerelt szendvicspanel vagy gipszkarton fal válaszfal szerkezettel építi ki.
- 1.2.4. Bérő tudomásul veszi, hogy további zárt lehatárolások kiépítése csak a külső határoló szerkezeteken belül engedélyezett.
- 1.2.5. Bérbeadó kiköti, hogy az 1.2.3. és 1.2.4. pontokban foglalt műszaki tartalom együttes megvalósítása maximum nettó 20 135,- Ft áron, összesen maximum 4 millió Ft + ÁFA összeg erejéig a bérleti díjba beszámításba kerülhet. Az ezen felüli költségeket Bérő köteles viselni.
- 1.3. Bérő tudomásul veszi, hogy az iparterület bejáratánál kialakított 34 db gépjármű parkoló, valamint a kerékpárok tárolására alkalmas nyitott szín használata a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan mellett fekvő, 3506/54 hrsz-ú és a 3506/56 hrsz-ú ingatlan használóival közös használatú.
- 1.4. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes. A Bérő a területet megtekintette. A bérelt terület gazdasági hasznosítása érdekében az ingatlan szilárd burkolatú úton közelíthető meg.
- 1.5. A bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan albérletbe adása semmis.
- 1.6. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan épületbiztosítással rendelkezik.

2. Bérleti szerződés időtartama, birtokbaadás

- 2.1. Bérbeadó a 2. sz. Csarnokot / egységét jelen megállapodással határozott időre, évre adja bérbe Bérőnek, aki az ingatlant ennek alapján bérbe veszi. Bérő a Bérleményt kizárólag tárolás céljára jogosult használni.
- 2.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokba adása jelen bérleti szerződés - TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 azonosító számú, Iparterület fejlesztése Kalocsán elnevezésű pá-

lyázat vonatkozásában közreműködő - Irányító Hatóság általi jóváhagyást követően történhet meg.

- 2.3. Bérbeadó szavatolja, hogy a bérlet tárgya a bérlet egész időtartama alatt rendeltetésszerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá harmadik személynek a Bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlet a használatban korlátozza vagy akadályozza.
- 2.4. A birtokbaadásról a Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőóra állását, a közüzemi díj(ak) elszámolásának rendjét, az átadott Bérlemény állapotát és a felszerelési tárgyakat. A jegyzőkönyv mellékletét képezi az épület műszaki dokumentációja (pl. kezelési, karbantartási utasítások).
- 2.5. A Bérlet a Bérleményt megtekintett állapotban a birtokbaadási jegyzőkönyv alapján veszi át.
- 2.6. (2. sz. Csarnok A vagy B egység bérbe vétele esetén) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adást követően, de az egység kialakítását megelőzően Bérlet a Bérleményben tényleges gazdasági tevékenységet nem végezhet, az ott tartózkodása során vele összefüggésbe hozható károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

3. Bérleti díj, fizetési feltételek, számlázás

- 3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény után Bérlet,- Ft/hó + Áfa, azaz forint/hó + általános forgalmi adó bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadónak, az általa minden hónap 5. napjáig kibocsátott számla ellenében, annak Bérlet általi kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalás formájában, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11732040-15336938 számú számlájára.
- 3.2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a bérleti jogviszony első 12 hónapjában nem emeli a bérleti díjat, az azt követő évtől azonban a bérleti díj évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével emelhető, minden évben január 01. napjára visszamenőleges hatállyal, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti díj emelkedésének a mértéke a 10 %-ot nem haladhatja meg évente.
- 3.3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet a Bérleti díj megfizetésén túlmenően köteles az általa a Bérleményben használt közműszolgáltatások használatának (pl. villamos energia) ellenértékét, a használattal összefüggő egyéb díjat (a továbbiakban: Közüzemi díj vagy Rezsiköltség) viselni.
- 3.4. A közműszolgáltatóval Bérbeadó köt szerződést, a fogyasztást a főmérőóra állása szerint számolja ki és számlázza tovább a Bérletnek. Ezen költségről Bérbeadó havonta egyszer számlát állít ki, melyet Bérlet a számla kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalás formájában köteles megfizetni Bérbeadó számlájára.
- 3.5. Bérlet tudomásul veszi, hogy Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI.22.) sz. rendelet (továbbiakban: R.) 33. § (1) bekezdés alapján Bérbeadó a bérleti jog megszerzését óvadék kikötésével állapítja meg, melynek mértéke Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága 18/2025. GFB határozata alapján a havi bérleti díj 1,5 hónapra számított összege. A R. 33. § (2) bekezdése alapján az óvadék megfizetése a bérleti szerződés megkötésekor esedékes, melyről Bérbeadó számlát állít ki és melyet Bérlet átutalás formájában köteles megfizetni Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11732040-15336938 számú számlájára.

- 3.6. A 3.5 pontban rögzített bérleti jog megszerzéséért fizetendő óvadék összege a R. 33. § (3) bekezdés alapján – a Bérbeadó által elvégzett műszaki szemlét követően - a bérleti szerződés megszűnésekor Bérlőnek visszajár. A R. 33. § (6) bekezdése alapján, ha a Bérő a bérleményt megfelelő állapotban adja vissza, Bérbeadó az óvadékot a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül visszafizeti részére.
- 3.7. Felek rögzítik, hogy a R. 33. § (4) bekezdése alapján amennyiben a Bérő a szerződés megszűnésekor nem tesz eleget a helyiség és berendezési tárgyai rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadási kötelezettségének, vagy a Bérbeadó felé a bérleti jogviszonnyal összefüggésben tartozása van, a Bérbeadó a Bérő terhére az óvadék összegéből, annak erejéig a szükséges munkálatokat elvégezteti, vagy a tartozást levonja. A R. 33. § (5) bekezdése kimondja, hogy amennyiben a bérlet időtartama alatt az óvadék összege felhasználásra kerül, annak visszapótlásáról a Bérő 15 napon belül köteles gondoskodni.
- 3.8. Felek rögzítik, hogy a Rezsiköltség, illetve a szerződés 3.5 pontjában rögzített bérleti jog megszerzéséért megállapított óvadék megfizetésének elmulasztására a bérleti díj elmulasztásának jogkövetkezményei az irányadók.
- 3.9. (2. sz. Csarnok A vagy B egység bérbe vétele esetén) Bérő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény birtokba vétele és az egység kialakítása közötti időszakban (maximum 60 nap) bérleti díj fizetésére nem kötelezett. Az ezen időszakban felmerült bérleti díj Bérbeadó által nem kerül kiszámlázásra.
- 3.10. (2. sz. Csarnok A vagy B egység bérbe vétele esetén) Felek rögzítik, hogy az egység kialakítása során a Bérbeadó által elfogadott Bérőnél felmerült költségek a bérleti díjba maximum 4 millió Ft + ÁFA összegig beszámításra kerülhet.

4. Felek jogai és kötelezettségei

- 4.1. Bérbeadó a Bérő előzetes értesítése mellett jogosult jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni. A Bérbeadó ezen jogával a Bérő szükségtelen háborítása nélkül élhet. Az ellenőrzési jogának gyakorlása során követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését.
- 4.2. Bérő a bérlet fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni, azt folyamatosan tisztán, rendezett állapotban tartani, továbbá köteles a Bérlemény állapotát minden tekintetben óvni.
- 4.3. Bérő a Bérleményen – a szokásos és rendeltetésszerű használattal felmerülő rendszeres karbantartási, felújítási munkálatok körébe nem tartozó, valamint az egység kialakításán felüli – átalakítási és felújítási munkálatokat (a továbbiakban: értéknövelő beruházások) csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet. Ilyen engedély hiányában az értéknövelő beruházások és a Bérbeadó igénye esetén az eredeti állapot helyreállításának költségei a Bérőt terhelik, azok ellenértéke semmilyen jogcímen nem követelhető a Bérbeadótól. A Felek kifejezetten kizárják annak lehetőségét, hogy a Bérő a Bérleményen ráépítés vagy bármely más jogcímen tulajdont szerezzen. Amennyiben Bérő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása mellett is bármilyen értéknövelő beruházást végez a Bérleményben, úgy annak minden költségét, utóbb a helyreállítás összes költségét is maga köteles viselni.

- 4.4. Bérlo köteles Bérbeadóat értesíteni, ha Bérbeadóat terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye, az értesítés elmulasztásából eredő károkért ugyanakkor Bérlo tartozik felelősséggel.
- 4.5. Bérlo felelős minden olyan kár megtérítéséért, melyet a Bérleményben végzett tevékenység végzése során Bérbeadónak vagy harmadik félnek okozott függetlenül attól, hogy a kárt harmadik fél Bérbeadóval szemben kívánja érvényesíteni.
- 4.6. A Bérlemény kizárólagos használatára a Bérlo jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlant másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérlo használatát bármilyen formában korlátozná.
- 4.7. A szokásos és rendeltetésszerű használatból felmerülő, valamint a birtokba adáskori állapot fenntartásával, megőrzésével kapcsolatos rendszeres karbantartási-, javítási-, állagmegóvási munkálatok elvégzése (kivéve a jelen szerződés mellékletében felsorolt karbantartási munkákat) és azok minden költsége a Bérlo terhel. A jelen pont szerinti munkák elvégzéséhez a Bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.
- 4.8. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérlemény használatát másnak át nem engedheti, azt mással meg nem oszthatja.
- 4.9. Bérlo köteles Bérbeadóat haladéktalanul értesíteni, amennyiben akadályoztatva van a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségének teljesítésében.
- 4.10. Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény használatához kapcsolódó környezetvédelmi, tűzvédelmi, munkavédelmi, balesetvédelmi, vagyonvédelmi, rendészeti és egyéb releváns hatósági előírásokat megismeri, betartja és minden alkalmazottjával betartatja, illetve az ezzel kapcsolatos kötelezettségeit ellátja, annak teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket a saját költségén biztosítja.
- 4.11. Bérlo a Bérleménybe az általa oda vitt tárgyak, illetve dolgok biztosításáról saját költségén és felelősségre maga köteles gondoskodni, az ezekben esetlegesen bekövetkező károkért a Bérbeadó felelősséget nem vállal.
- 4.12. Bérlo tudomásul veszi, hogy a Bérleményen kívüli – de 3506/56 helyrajzi számon belül található – területeken semmit nem tárolhat.
- 4.13. Bérlo tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan fenntartásával Bérbeadó 3. személyt megbízhat, aki ellátja a Bérbeadó terhelő karbantartási, illetve egyéb feladatokat.

5. A szerződés módosítása, felmondása

- 5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármelyik fél általi felmondással megszüntethető.
- 5.2. Rendes felmondással szűnik meg a megállapodás a másik félhez fax, vagy tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött erről szóló írásbeli nyilatkozattal, a felmondás kézhezvételétől számított 60. napra.

5.3. A Felek a másik fél súlyos szerződésszegése esetén a jelen Szerződést a másik félhez intézett egyoldalú, írásbeli nyilatkozattal, azonnali hatállyal felmondhatják. Így különösen a Bérbeadó a Szerződést írásban felmondhatja, ha a Bérelő

- az ingatlant rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja és azt a Bérbeadó felszólítása ellenére sem hagyja abba,
- a Bérbeadó hozzájárulása nélkül végez a Bérleményen olyan felújítási vagy egyéb munkákat, amelyekhez a Bérbeadó előzetes hozzájárulását kellett volna kérnie,
- a Bérbeadót ellenőrzési jogának gyakorlásában akadályozza vagy azt lehetetlenné teszi,
- a bérleti díjfizetési kötelezettségének Bérbeadó egyszeri írásbeli felszólítását követő 15 napos határidőben sem tesz eleget,
- a Bérbeadónak jelentős anyagi hátrányt okozó szerződésszegést követ el akár a szerződéses kötelezettségeken belül, akár szerződésen kívül.

5.4. A Bérelő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- A Bérbeadó az ingatlan rendeltetészerű és szerződészerű használatát nem biztosítja, vagy egyéb olyan ismételt szerződésszegést követ el, amelyet írásbeli felszólítás ellenére sem orvosol.

5.5. A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek haladéktalanul kötelesek egymással elszámolni, Bérelő a saját tulajdonában lévő tárgyakat, eszközöket köteles haladéktalanul, a Bérbeadó által megjelölt ésszerű határidőn belül elszállítani.

5.6. Amennyiben a Bérelő nem tesz eleget kiürítési kötelezettségének a Bérbeadó által a részére meghatározott ésszerű időtartamon belül, e kötelezettsége tényleges teljesítéséig a 3.1. pontban rögzített, havi bérleti díj egy tized részének megfelelő napi használati díjat köteles fizetni a Bérbeadónak.

6. Egyéb rendelkezések

6.1. Felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéses jogügyletüket érintő adatokat, értesítéseiket, a birtokukban lévő, vagy birtokukba kerülő iratokat, dokumentációkat időkorlátozás nélkül bizalmasan kezelik, a szerződésen kívülálló 3. személyeknek nem adják át és nem teszik hozzáférhetővé, kivéve, ha azt külön törvény közérdekből, figyelemmel a szerződés nyilvánosságára az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéseire.

A szolgáltatott dokumentációk a Bérbeadó TOP-1.1.1-15-BK1-2016-00005 az. sz. projektjének megvalósítása, valamint fenntartásának teljesítése érdekében felmerülő dokumentációs kötelezettségek alátámasztása céljára használhatók fel. E kölcsönös kötelezettségek megszegése kártérítést von maga után.

6.2. Bérelő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlanon csak olyan tevékenységet végezhet, amelyre a tevékenységi köre kiterjed, illetve amelynek végzéséhez a jogszabály által előírt hatósági, illetve egyéb engedélyekkel rendelkezik.

6.3. Bérbeadó a Bérelőnek az ingatlanban végzett tevékenységért felelősséget nem vállal.

- 6.4. A jelen szerződésben nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdések tekintetében Felek a Polgári Törvénykönyv, Kalocsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2006. (VI.22.) sz. rendelet, az önkormányzat vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII.23.) sz. rendelet vonatkozó rendelkezéseit, a TOP-1.1.1-15. kódszámú pályázati felhívásban, általános és speciális útmutatóiban, dokumentációjában és a Támogatási Szerződésben foglalt előírásokat, valamint a magyar jog egyéb rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 6.5. Felek megállapodnak, hogy a szerződés teljesítése során közöttük felmerült vitás kérdéseket először megkísérlik közvetlen tárgyalások útján rendezni. Az egyeztetés eredménytelensége esetén fordulnak a bírósághoz. Felek jogvita esetére a Kalocsai Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
- 6.6. A szerződés 4 db eredeti, egymással teljes egészében megegyező példányban készült, amelyekből 3 példány Bérbeadónál, 1 példány Bérlőnél marad. Felek a szerződéses példányok átvételét aláírásukkal nyugtázzák.
- 6.7. Jelen szerződést szerződő Felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Kalocsa,

.....,

Kalocsa Város Önkormányzata

.....

.....

.....

Bérbeadó

Dr. Bagó Zoltán

polgármester

PH

Bérlő

.....

.....

PH

Pénzügyi ellenjegyző:

Ellenjegyezte:

.....

.....

Molnár Gábor
pénzügyi osztályvezető

Dr. Kiss Csaba
jegyző

Készült 4 példányban

Kapják:

- Bérbeadó
- Bérlő
- Kalocsai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály
- Irattár

Iktatószám: H/.....-...../2025.

Mellékletek:

1.számú melléklet – Helyszínrajz

2.számú melléklet – 2. Csarnok alaprajz

3.számú melléklet – Karbantartási tevékenységek (Bérbeadó érdekkörébe tartozó)

**Karbantartási tevékenységek
(Bérbeadó érdekkörébe tartozó)**

1. Vagyonbiztosítás az épületre
2. Fali tűzcsap időszakos karbantartása, javítása
3. Telephelyi föld feletti tűzcsapok időszakos karbantartása, javítása
4. Villámvédelmi rendszer és tartozékainak időszakos felülvizsgálata, javítása, pótlása
5. Érintésvédelmi hálózatok időszakos felülvizsgálata, javítása, pótlása, tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálata
6. Telephelyi térfigyelő kamerarendszer karbantartása
7. Az udvar és az épület lapostetőjének, ereszcatornáinak takarítása, terület fűnyírása, síkosság mentesítés, szükség esetén gyommentesítés
8. Csapadékvízvezető hálózat működtetése, karbantartása, tisztítása