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:
Cégjegyzék 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 a TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 azonosító számú, Inkubátorház kialakítása Kalocsán elnevezésű projekt keretében a Kalocsa, 3506/56 helyrajzi számú, természetben Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. szám alatti ingatlanon Inkubátorházat alakított ki.

Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottsága a 18/2025. GFB. határozata alapján a Kalocsa, 3506/56 hrsz-ú, természetben Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. szám alatti ingatlan hasznosításáról akként döntött, hogy azt nyílt pályázat útján kívánja bérbe adni.
Bérlő a bérleti jogot 2026. …….. napján Kalocsa Város Önkormányzata által közzétett nyílt pályázati felhívás eredményeként nyerte el.
Kalocsa Város Önkormányzat Gazdasági és Fejlesztési Bizottság 2026. …… …-én a …../2026. GFB. határozatában arról döntött, hogy Kalocsa Város Önkormányzata a …….-vel, mint legkedvezőbb ajánlattevővel kössön bérleti szerződést.

1. Szerződés tárgya

1.1. Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Kalocsa, 3506/56 helyrajzi számú, természetben Kalocsa, Paksi köz 13. A ép. szám alatti, kivett telephely művelési ágú, 6494 m² területű ingatlan.

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező, fent meghatározott ingatlanon levő 1070,5 m² hasznos alapterületű Inkubátorház megjelölésű épületben kialakított ……. m² hasznos alapterületű „Inkubátorház 1. Jelű Csarnok Felújítása-Átalakítása Tervezett Földszinti Alaprajz É-1 jelű tervlapon megjelölt ….. megjelölésű ……..egységet. A tárgyi épületrész ……. m² területű műhellyel, hozzá tartozó ……. m² területű raktárral, saját ……. m² területű mosdó-öltöző blokkal és ……. m² területű galérián kialakított teakonyhával, adminisztrációs résszel rendelkezik (a továbbiakban együttesen: Bérlemény). A Bérlemény helyszínrajza és alaprajza a szerződés kötelező melléklete.

1.2. Bérlő tudomásul veszi, hogy az iparterület bejáratánál kialakított 34 db gépjármű parkoló, valamint kerékpár 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.

1.3. Az ingatlan per-, igény- és tehermentes. A Bérlő a területet megtekintette. A bérelt terület gazdasági hasznosítása érdekében az ingatlan szilárd burkolatú út, földgáz- vezeték, nagyteljesítményű elektromos áram hálózat, víz és szennyvíz hálózat közműcsatlakozás kiépítése megtörtént.

1.4. A bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan albérletbe adása semmis.

1.5. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlanra vonatkozóan épületbiztosítással rendelkezik.

2. Bérleti szerződés időtartama, birtokbaadás

2.1. Bérbeadó a Bérleményt jelen megállapodással, kizárólag gazdasági, üzleti tevékenység folytatása céljára határozott időre, 1 évre adja bérbe Bérlőnek, aki az ingatlant ennek alapján bérbe veszi. Bérlő a Bérleményt kizárólag ……...…. tevékenység céljára jogosult használni.

2.2. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény birtokba adása jelen bérleti szerződés mindkét fél általi aláírását követő 15 napon belül megtörténik.

2.3. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben - a TOP-1.1.2-16-BK1-2017-00006 azonosító számú „Inkubátorház kialakítása Kalocsán” elnevezésű vonatkozásában közreműködő Irányító Hatóság a jelen szerződés megkötését nem hagyja jóvá, abban az esetben Felek a tudomásul vételtől számított 15 napon belül a szerződést megszűntnek tekintik és további 15 napon belül elszámolnak egymással.

2.4. A 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 Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

2.5. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés aláírását követően, de a tényleges birtokba adást megelőzően, Bérlő Bérbeadó tájékoztatása mellett az ingatlanba beléphet, képviselője, munkavállalói ott tartózkodhatnak, azzal a kitétellel, hogy a Bérleményben tényleges gazdasági tevékenységet nem végezhet, változtatást nem eszközölhet, az ott tartózkodása során vele összefüggésbe hozható károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

2.6. A birtokbaadásról a Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák állását, a közüzemi díjak elszámolásának rendjét, az átadott Bérlemény állapotát és a felszerelési /berendezési tárgyakat. A jegyzőkönyv mellékletét képezi az épületek műszaki dokumentációja (pl. kezelési, karbantartási utasítások).

2.7. A Bérlő a Bérleményt megtekintett állapotban a birtokbaadási jegyzőkönyv alapján veszi át, azzal a kötelezettséggel, hogy a jegyzőkönyvben megjelölt felszerelési tárgyakat és tartozékokat a bérleti jogviszony megszűnésekor leltár szerint köteles visszaadni.

3. Bérleti díj, fizetési feltételek, számlázás

3.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény után Bérlő ……..,- Ft/hó + Áfa, azaz …… forint/hó + általános forgalmi adó bérleti díjat köteles fizetni Bérbeadónak, az általa minden hónap 5. napjáig kibocsátott számla ellenében, annak Bérlő általi kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalás formájában, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett, 11732040-15336938 számú számlájára.

3.2. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó a bérleti díj összegét a jelen bérleti szerződés hatályba lépését követő 12 hónapban nem emeli meg, az azt követő évtől azonban Bérbeadó jogosult megemelni a bérleti díjat évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével, minden évben január 1. 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 Bérlő a Bérleti díj megfizetésén túlmenően köteles az általa a Bérleményben használt közműszolgáltatások használatának (pl. vízfogyasztás, elektromos áram, csatornahasználat, hulladékszállítás) ellenértékét, illetve a használattal összefüggő egyéb díjat (a továbbiakban: Közüzemi díj vagy Rezsiköltség) is viselni.

3.4. A közműszolgáltatókkal Bérbeadó köt szerződést. A fogyasztást a víz esetében a meleg-és hidegvíz fogyasztást mérő ……..számú óra (az alapdíj m2 alapon), a gázfogyasztást külön ……..számú hőmennyiségmérő alapján, az áram fogyasztása …….számú almérő (az alapdíj/egység) alapján számolja ki és számlázza tovább a Bérlőnek.

3.5. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény üzemeltetéséhez szükséges víz, szennyvíz, gáz, áram költségét a főmérőórák állása szerinti fogyasztásról az almérők fogyasztása alapján kiállított számla szerint kell megfizetnie Bérlőnek. Ezen költségekről Bérbeadó havonta egyszer számlát állít ki, melyet Bérlő a számla kézhezvételét követő 8 napon belül, átutalás formájában köteles megfizetni Bérbeadó számlájára.

3.6. Bérlő 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, melyet Bérlő átutalás formájában köteles megfizetni Bérbeadó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11732040-15336938 számú számlájára.

3.7. A 3.6 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 Bérlő a bérleményt megfelelő állapotban adja vissza, Bérbeadó az óvadékot a szerződés megszűnésétől számított 15 napon belül visszafizeti részére.

3.8. Felek rögzítik, hogy a R. 33. § (4) bekezdése alapján amennyiben a Bérlő 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 Bérlő 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 Bérlő 15 napon belül köteles gondoskodni.

3.9. Felek rögzítik, hogy a közműdíj, rezsiköltség, illetve a szerződés 3.6 pontjában rögzített bérleti jog megszerzéséért megállapított óvadék megfizetésének elmulasztására a bérleti díj elmulasztásának jogkövetkezményei az irányadók.

4. Felek jogai és kötelezettségei

4.1. Bérbeadó inkubációs szolgáltatásként térítésmentesen az alábbiakat biztosítja Bérlő részére:

- a bérlet első évében a bérleti díjat nem emeli meg
- portaszolgálat biztosítása a telephely főbejáratánál
- telephelyi térfigyelő kamerarendszer működtetése
- vagyonbiztosítás az épületre
- az udvar és az épület lapostetőjének, ereszcsatornáinak takarítása, terület fűnyírása, síkosság mentesítés, szükség esetén gyommentesítés
- csapadékvízelvezető hálózat működtetése, karbantartása, tisztítása
- gázkazánok karbantartása, javítása
- garázskapuk karbantartása, javítása
- vállalkozást érintő önkormányzati ügyekben, eljárásokban, ügyintézésben segítségnyújtás,
- parkolási lehetőség a telephelyen

A bérleti időtartama alatt a Bérbeadó kalocsa.hu weboldalán, valamint facebook oldalán való ingyenes/kedvezményes szereplés (a vállalkozás bemutatása, hirdetése).

4.2. A Bérbeadó a Bérlő előzetes értesítése mellett jogosult jelen szerződés rendelkezéseinek betartását és a rendeltetésszerű használatot ellenőrizni. A Bérbeadó ezen jogával a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül élhet. Az ellenőrzési jogának gyakorlása során követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését és ebből eredő kárának megtérítését.

4.3. A Bérlő a bérlet fennállása alatt köteles a Bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használni, azt folyamatosan tisztán, rendezett állapotban tartani, továbbá köteles a Bérlemény állagát minden tekintetben óvni.

4.4. A Bérlő a Bérleményen – a szokásos és rendeltetésszerű használattal felmerülő rendszeres karbantartási, felújítási munkálatok körébe nem tartozó – 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 Bérlőt terhelik, azok ellenértéke semmilyen jogcímen nem követelhető a Bérbeadótól. A Felek kifejezetten kizárják annak lehetőségét, hogy a Bérlő a Bérleményen ráépítés vagy bármely más jogcímen tulajdont szerezzen. Amennyiben Bérlő 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.

4.5. Bérlő köteles Bérbeadót értesíteni, ha Bérbeadót terhelő munkálatok szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy Bérbeadó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye, az értesítés elmulasztásából eredő károkért ugyanakkor Bérlő tartozik felelősséggel.

4.6. Bérlő 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.

4.7. A Bérlemény kizárólagos használatára a Bérlő jogosult. Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlant másnak bérbe, illetve használatba nem adta, senkinek olyan jogot nem engedélyezett, amely Bérlő használatát bármilyen formában korlátozná.

4.8. A szokásos és rendeltetésszerű használattal 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 Bérlőt terheli. A jelen pont szerinti munkák elvégzéséhez a Bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.

4.9. Felek rögzítik, hogy a garanciával rendelkező berendezési tárgyak meghibásodása esetén Bérlő haladéktalanul értesíti Bérbeadót. Bérbeadó hozzájárulása nélkül a meghibásodott, megsérült berendezési tárgyon javítást, javíttatást nem végez.

4.10. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérlemény használatát másnak át nem engedheti, azt mással meg nem oszthatja.

4.11. Bérlő köteles Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, amennyiben akadályoztatva van a jelen szerződésben foglalt bármely kötelezettségének teljesítésében.

4.12. Bérlő 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.

4.13. Bérlő 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.

4.14. Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményen kívüli – de 3506/56 helyrajzi számon belül található – területeken semmit nem tárolhat.

4.15. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan fenntartásával Bérbeadó 3. személyt megbízhat, aki ellátja a Bérbeadót 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 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 Bérlő

- 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 Bérlő jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben

- A Bérbeadó az ingatlan rendeltetésszerű és szerződésszerű 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, Bérlő a saját tulajdonában lévő tárgyakat, eszközöket köteles haladéktalanul, a Bérbeadó által megjelölt ésszerű határidőn belül elszállítani.

5.6. Amennyiben a Bérlő 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, értesüléseiket, 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-1.1.2-16-BK1-2017-00006 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. Bérlő 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 Bérlőnek az ingatlanon végzett tevékenységéért 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 vagyonáról és vagyongazdálkodás rendjéről szóló 15/2012. (VII.23.) sz. rendelet vonatkozó rendelkezéseit, a TOP-1.1.2-16. 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, 2026. …….

Kalocsa Város Önkormányzata **…….**

…… ……

Bérbeadó
Dr. Bagó Zoltán
polgármester
PH

Bérlő
……..
ügyvezető
PH

Pénzügyi ellenjegyző:

……
Molnár Gábor
pénzügyi osztályvezető

Ellenjegyezte

……
Dr. Kiss Csaba
jegyző

Készült 4 példányban
Kapják:
- Bérbeadó
- Bérlő
- Kalocsai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Osztály
- Irattár

Iktatószám: H/……..…-……...…/2026.

Mellékletek:

1.számú melléklet – Helyszínrajz
2.számú melléklet – 1. Csarnok alaprajz
3.számú melléklet – Karbantartási tevékenységek (Bérbeadó érdekkörébe tartozó)

3. számú melléklet

Karbantartási tevékenységek
(Bérbeadó érdekkörébe tartozó)

1. Vagyonbiztosítás az épületre
2. Gázkazánok időszakos karbantartása, javítása
3. Fali tűzcsap időszakos karbantartása, javítása
4. Telephelyi föld feletti tűzcsapok időszakos karbantartása, javítása
5. Tűzoltó készülék időszakos karbantartása, cseréje
6. Villámvédelmi rendszer és tartozékainak időszakos felülvizsgálata, javítása, pótlása
7. Érintésvédelmi hálózatok időszakos felülvizsgálata, javítása, pótlása, tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálata
8. Szekcionált garázskapu(k) időszakos karbantartása
9. Telephelyi térfigyelő kamerarendszer karbantartása
10. Az udvar és az épület lapostetőjének, ereszcsatornáinak takarítása, terület fűnyírása, síkosság mentesítés, szükség esetén gyommentesítés
11. Csapadékvízelvezető hálózat működtetése, karbantartása, tisztítása