

INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Tát Város Önkormányzata** (székhelye: 2870 Tát, Széchenyi u. 2., statisztikai számjele: 15729693-8411-321-11; adószáma: 15729693-2-11; képviseli: Turi Lajos polgármester és Kozlik Zsolt jegyző együttes képviseleti joggal), mint Bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről (a cég rövidített elnevezése:, székhelye: cégjegyzékszáma:, adószáma:, pénzforgalmi jelzőszáma:, képviseli:) **Bérlő** (a továbbiakban: **Bérlő**)
– a Bérbeadó és Bérlő a továbbiakban együttesen: **Szerződő Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1./ Tát Város Önkormányzata az „Táti KKV iparterület feldolgozóipari és logisztikai fejlesztése” című és TOP-1.1.1-15-KO1-2016-00002 azonosító számú támogatott pályázatból finanszírozott infrastruktúra-fejlesztéssel kialakította a belterület..... hrsz-ú ingatlant.
- 2./ Tát Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 127/2024. (XII. 09.) határozata alapján a II.1./ bekezdésben írt ingatlanok hasznosításáról döntött akként, hogy azokat pályázat útján adja bérbe.
- 3./ Tát Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 127/2024. (XII. 09.) Kt. határozatával pályázatot írt ki az II.2./ pontban írt ingatlanok hasznosítására, mely pályázati kiírásra hrsz ingatlan esetében a Bérlő érvényes és eredményes pályázatot nyújtott be.

II. A szerződés tárgya

- 1./ Szerződő Felek egyezően állapítják meg, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály (Esztergom) által nyilvántartott Tát, belterület, .../.... helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, m² területű ingatlan, amely természetben szám alatt található (a továbbiakban: **Bérlemény**).

A Bérlemény belső úthálózathoz kapcsolódik, vízelvezetéssel rendelkezik, továbbá a bérbeadó biztosítja az ingatlanhoz kapcsolódó közvilágítást.

- 2./ Szerződő Felek a II.1./ pontban körülírt bérlemény bérleti díját-Ft/m²/év összegben állapítják meg.
- 3./ Bérlő a II.2./ pontban rögzített egységárral számított bérleti díjat havonta előre, a tárgyi félev első hónapjának 8. (nyolcadik) napjáig köteles a Bérbeadó Bank Nyrt. Fiókjánál vezetett számú bankszámlájára átutalni. A Szerződő Felek egyező akaratral rögzítik, hogy a bérleti díj – a várható időközi infláció ellentételezéseként – korrigálásra kerül oly módon, hogy annak összege a KSH által közzétett éves általános inflációs ráta mértékével évente automatikusan emelkedik. A bérleti díj módosulásának első időpontja a szerződéskötést követő naptári év március 1. napja
- 4./ A Bérbeadó a jelen szerződés aláírását követően köteles a Bérlőre átruházni a II.1./ pontban körülírt bérlemény birtokát, melynek időpontja 2025.ik napja. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérlet egész időtartama alatt rendeltetészerű használatra alkalmas és megfelel a szerződés előírásainak, továbbá azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a Bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
- 5./ A Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően, állagának megóvása mellett használni. A Bérlő felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes használat következménye.

- 6./ A bérlemény takarításáról, gyomtalanításáról, a keletkezett szemét és hulladék elszállításáról a Bérlő saját költségén gondoskodik. Amennyiben a Bérlő későbbi tevékenységéből következően veszélyes hulladék keletkezne, annak kezelésénél a Bérlő köteles a hatályos környezetvédelmi és hulladékgazdálkodási előírásokat, jogszabályokat betartani.
- 7./ A bérleménybe bevitt, illetve a bérelt területen a Bérlő által elhelyezett áruk vagyontvédelméről a Bérlő gondoskodik.
- 8./ A II.1./ pontban körülírt ingatlan használatával, birtoklásával összefüggő mindennemű költség jelen szerződés időtartama alatt Bérlőt terheli.
- 9./ A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés mellékletét képező pályázatában meghatározott - az építésügyi hatósági követelményeknek, helyi építésügyi szabályzatban (HÉSZ), településképi vélemény szerinti - építési beruházást igazoltan megvalósítja

Fentiek keretében a Bérlő vállalja, hogy a telekingatlanra a létesítés időpontjában érvényes Tát Város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és hatályos építési előírások betartásával gazdasági célú épületet létesít. Ennek keretében a Bérlő vállalja, hogy legkésőbb:

- 2025. március 31. napjáig beszerzi az ún. településképi véleményt.
- 2025. július 30. napjáig rendelkezésre áll a végleges hatályú építési engedély;
- 2026. június 29. napjáig rendelkezésre áll a jogerős végleges használatba vételi engedély

Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Bérlő jelen pontban meghatározott kötelezettségnek határidőben nem tesz eleget, a Bérbeadót megilleti a rendkívüli felmondás joga, melyet 30 (harminc) napos felmondási idővel gyakorolhat.

Amennyiben a Bérbeadó nem él a fent írt rendkívüli felmondás jogával, és a Bérlőnek egyedi mérlegelés alapján legfeljebb további 2 (két) hónap határidőt (Türelmi időszak) biztosít a jelen pont szerinti kötelezettség teljesítésére, akkor a Türelmi időszak alatt a Bérlő a II.2/ pontban meghatározott bérleti díj kétszeres mértékű bérleti díjat köteles a Bérbeadónak megfizetni.

A Türelmi időszak megadásának alapja lehet az, ha a felépítmény megépült, de a Bérlő még nem rendelkezik jogerős használatba vételi engedéllyel.

10./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlemény TOP-1.1.1-15-KO1-2016-00002 pályázatból eredő Bérbeadót terhelő kötelezettségek miatt a fenntartási időszak első napjától számítva 5 (öt) évig, de legalább projekt fenntartási idő lejártát követő, a pályázatot kezelő szervezet, (a szerződés aláírásának napján ezen szervezet a Magyar Államkincstár) fenntartási időszakot lezáró jóváhagyó döntésében rögzített dátumig elidegenítési tilalom alatt áll. A Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a fenntartási időszak kezdő napja 2021. június 30, a záró fenntartási jelentési időszak záró időpontja 2026. június 29. A záró projekt fenntartási jelentés benyújtásának tervezett időpontja 2026. július 15. A projekt fenntartási időszakot lezáró döntésről a Bérbeadó köteles a döntés közzétételétől számított 2 naptári napon belül a Bérlő tájékoztatni.

11./A Bérlő tudomásul veszi, hogy a projekt fenntartási időszaka alatt önkormányzatot terhelő adatszolgáltatási kötelezettségek kapcsán közreműködési kötelezettsége, ezen felül ellenőrzéstűrési és együttműködési kötelezettsége van.

12./ A Szerződő Felek egyező akarattal rögzítik, hogy a Bérlő által fizetendő bérleti díj mértéke – a várható időközi infláció ellentételezéseként – korrigálásra kerül oly módon, hogy annak összege a KSH által közzétett éves általános inflációs ráta mértékével évente automatikusan emelkedik. A bérleti díj módosulásának első időpontja a szerződéskötést követő naptári év március 1. napja

13./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a II.9./ pontban írt építési beruházást a bérleti szerződés időtartama alatt végleges használatba vételi engedéllyel igazoltan megvalósítani nem tudja, akkor a Bérlő köteles a – Szerződő Felek eltérő megállapodása hiányában – az általa megvalósított felépítményt saját költségén elbontani.

14./ A Bérló 1 (egy) évi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (kaució) fizetésére kötelezi magát, amely összeg a Bérló által fizetett pályázati biztosíték összegéből kerül megfizetésre. A Szerződő Felek kijelentik, hogy az óvadék jogintézményét ismerik.

15./ A Bérbeadó jogosult az óvadékot a jelen szerződés szerinti jogviszonyból eredő valamennyi igénye (pl. a Bérló fizetési késedelme, a Bérlóval szembeni kártérítési igény érvényesítése) kielégítésére igénybe venni.

16./ Az óvadék igénybevétele előtt a Bérbeadó köteles a Bérlőt legalább egy alkalommal és legalább 8 (nyolc) napos teljesítési határidővel a szerződésszerű teljesítésre, a kár megtérítésére vagy egyéb igény kielégítésére felhívni, továbbá a felhívásban az óvadék igénybevételenek lehetőségére figyelmeztetni. A Bérbeadó jogosult levonni minden olyan javítási vagy felújítási munka teljes költségét, amely azért vált szükségessé, mert a Bérló nem szerződésszerű állapotban adta vissza a Bérleményt, vagy Bérlemény eredeti állapotának helyreállítása miatt szükséges.

Az óvadék felhasználása esetén a Bérló köteles a Bérbeadó erre irányuló felhívásának kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül a biztosítékot (óvadékot) a korábbi teljes összegre kiegészíteni.

17./ A Bérló a Bérleményt – a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását követően – albérletbe, harmadik személy használatába egyéb jogcímen adhatja.

A Bérló jelen szerződés hatálya alatt jogosult arra, hogy az ingatlant vállalkozása székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként bejegyeztesse az illetékes cégbíróságon bérbeadó előzetes, írásos értesítése mellett. A bérleti jogviszony rendkívüli felmondása, illetőleg közös megegyezéssel történő megszűnése esetén a Bérló a megszűnést követő 5 (öt) napon belül köteles az illetékes cégbíróságnál kezdeményezni az ingatlanba bejelentett székhely, telephely vagy fióktelep törlését. Amennyiben a Bérló ezen kötelezettségének nem tesz eleget naponta a mindenkori bérleti díj 5%-nak megfelelő késedelmi kötbért köteles a Bérbeadónak megfizetni.

18./ Amennyiben a Bérló tevékenysége engedélyköteles tevékenységnek minősül a hatályos jogszabályok alapján, a vonatkozó engedélyek meglétét Bérló köteles igazolni a Bérbeadó felé. Bérló nem végezhet olyan tevékenységet amely szaggal, zajjal, füsttel jár, valamint a környezetre és az egészségre ártalmas, továbbá amihez nincs meg a szükséges engedélye vagy jogszabályba ütközik. A Bérló köteles megszerezni az általa a bérleményben végzendő tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyeket. Jelen pontban meghatározott kötelezettség megszegése, illetőleg a szükséges engedély megszerzésének az elmulasztása a Bérló felróható súlyos szerződésszegésének minősül.

III.

A szerződés megszűnése

1./ A Szerződő Felek jelen bérleti szerződést a bérleti szerződés felek részéről történő aláírás napjától határozott időre kötik a projekt fenntartási időszak hivatalos lezárását II.10/pont követő 10 munkanap, vagy amennyiben az Önkormányzat Türelmi időszakot biztosít a Türelmi időszak (II.10 pont) lejártát követő 10. munkanapig.

2./ A Bérbeadó a Bérló súlyos szerződésszegése esetén 30 (harminc) napos felmondási idővel, írásban rendkívüli felmondással mondhatja fel a szerződést.

3./ A Felek különösen – de nem kizárólagosan – a Bérló szerződésben vállalt vagy jogszabályban rögzített súlyos szerződésszegésnek tekintik, ha a Bérló:

- a) a Bérleményt nem rendeltetésszerűen vagy a jelen szerződésben foglaltaknak nem megfelelően használja, illetve hasznosítja;
- b) a Bérló elmulasztja a pályázatban vállalt kötelezettségét a II.9/ pont szerint;
- c) az arra előírt határidőn belül nem egészíti ki az óvadék összegét a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően;
- d) jelen szerződés szerinti fizetési kötelezettségével késedelembe esik;
- e) a Bérló adószáma felfüggesztésre vagy törlésre kerül;
- f) a Bérlóval szemben csőd eljárás indul vagy vele szemben a felszámolási eljárás jogerősen elrendelésre kerül;

- g) a Bérlő végelszámolás hatálya alá került és ennek bérbeadó részére történő bejelentését elmulasztja
- h) a szerződésben súlyos szerződésszegésnek minősített esetek.

4./ A Bérlő köteles írásban haladéktalanul bejelenteni a Bérbeadó részére, ha vele szemben csődeljárás indult, vagy a felszámolási eljárást a bíróság jogerősen elrendelte, ha végelszámolási eljárás hatálya alá került, ha adószámát felfüggesztették, törölték vagy egyéb olyan körülmény merült fel, mely a bérbeadó számlájának befogadását, kiegyenlítését kizárja vagy korlátozza.

5./ A Felek a jelen szerződést közös megegyezéssel is megszüntethetik.

6./ Jelen szerződés Bérbeadó általi –rendkívüli felmondással történő – megszüntetése a Bérlő a Bérbeadóval szemben semmilyen igényt (pl. csere, elhelyezési igény, kártérítés, kártalanítás) nem támaszthat, illetve nem érvényesíthet.

7/ Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Szerződő Felek külön megállapodásban rendezik a Bérlő által megvalósított beruházás eredményeként létrejött felépítmény további sorsával kapcsolatos kérdéseket. Az el nem távolítható érték-növelő beruházások ellenértékét a Bérlő nem követelheti, azokkal összefüggésben semmilyen igényt, így jogalap nélküli gazdagodás jogcímen alapuló igényt sem érvényesíthet a Bérbeadóval szemben.

IV.

Egyéb rendelkezések

1./ Jelen szerződés módosítása, kiegészítése csak írásban – kizárólag a jelen szerződéssel azonos formai szabályok betartásával – érvényes, továbbá, hogy ha a jelen szerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen szerződés egészére nem hat ki. A Szerződő Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenné vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják.

2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a késedelmes díjakat és költségeket a mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összeg terheli késedelmi kamatként.

3./ Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető bizonyítható módon kell megtenni.

4./ Az egyes küldemények kézbesítése személyes átadás-átvétel útján, futárszolgálat útján, e-mailen, postai úton vagy más egyéb, a kézbesítés megtörténtét egyértelműen igazoló módon történhet. A postai úton történő kézbesítés esetén a küldeményeket ajánlott-tértivevényes postai küldeményként kell a Felek értesítési címére kell megküldeni.

Az ajánlott-tértivevényes postai küldemény a kézbesítés második megkísérlésétől számított 5. (ötödik) napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „az átvételt megtagadta”, „a közvetett kézbesítő az értesítő átvételét megtagadta”, „elköltözött”, „ismeretlen helyre költözött” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételeken szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, amely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető.

Az e-mail útján küldött értesítés – ha a kézbesítés ettől eltérő időpontját más nem igazolja, vagy jelen szerződés másként nem rendelkezik, akkor – az elküldés napján és időpontjában – ha az nem munkanap, akkor a következő munkanapon délelőtt 09:00 (kilenc) órakor tekintendő kézbesítettnek.

5./ A Szerződő Felek a kapcsolattartók személyét, illetve az értesítési címüket bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a másik Félnek és/vagy kapcsolattartójának értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig csak a korábban megjelölt kapcsolattartónak, illetve értesítési címre köteles az adott Fél az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni.

6./ A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a

nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény továbbá a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) bérleti szerződésre vonatkozó rendelkezéseit (Ptk. 6:331–6:348. §), valamint a szerződések általános szabályait (Ptk. 6. könyv második rész) tekintik irányadónak.

7./ A Szerződő Felek feljogosítják jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a jelen Szerződésen elvégezze, a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül. Szerződő Felek jelen szerződésben foglaltakat egyúttal ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és az Ügyvédi törvény vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően azonosításukat jogosult elvégezni.

8./ Szerződő Felek abban állapodnak meg, hogy a jelen Szerződésből eredő esetleges jogvitákat elsősorban békés úton kísérik megoldani és amennyiben az nem vezetne eredményre, a jelen Szerződésből származó jogvitájuk esetére – pertárgyértéktől függően – az Esztergomi Járásbíróság, illetőleg a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

9./ A Bérbeadó kijelenti, hogy önálló jogi személyiséggel rendelkező Önkormányzat és a jelen szerződés megkötéséhez a képviseletében eljáró Turi Lajos polgármester a szükséges jogszabályi és Tát Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazásával rendelkezik.

10./ Bérlő kijelenti, hogy a magyar cégnyilvántartásban bejegyzett gazdasági társaság/*nyilvántartásba vett egyéni vállalkozás*, és a jelen szerződés aláírásakor végelszámolás, csőd- vagy felszámolási eljárás hatálya alatt nem áll és a jelen Szerződés megkötéséhez a képviseletében eljáró *ügyvezető* a szerződés megkötéséhez a szükséges felhatalmazással rendelkezik.

Szerződő Felek jelen Szerződést, mely 5 (öt) egymással egyező eredeti példányban, 5 (öt) oldalon készült elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt:..... hó ____ . napján

Tát Város Önkormányzata
képv.:
Turi Lajos polgármester
Bérbeadó

.....
képv.:
.....**ügyvezető**
Bérlő

Ellenjegyzem: ügyvéd

Kelt:, 2025. hó ____ . napján

.....
ügyvéd (KASZ)