Bérleti szerződés

(tervezet)

amely létrejött egyrészről a **BONYCOM Bonyhádi Közüzemi Nonprofit Korlátolt Felelősségű** **Társaság** (Cg. 17-09-001421, székhelye: 7150 Bonyhád, Mikes utca 3., képviseli: Dr. Farkas Attila ügyvezető), a továbbiakban mint **bérbeadó**

másrészről a **Schäfer-Oesterle Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg. 17-09-005401, székhelye: 7150 Bonyhád, Dózsa György utca 4-6., képviseli: Frei István ügyvezető), a továbbiakban mint **bérlő**

és a **Schäfer-Oesterle GmbH** (nyilvántartási száma: Bayern Amstgericht Würzburg HRB 9568, székhelye: DE-97076 Würzburg, Im Kreuz 8., képviseli: ), a továbbiakban mint **készfizető kezes**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

**Preambulum**

A Bonycom Nkft. a Területi Operatív Program keretében kiírt pályázaton „Völgységi Ipari Park bővítési lehetőségeinek megteremtése” címmel TOP-1.1.1-15-TL1-2016-00006 azonosítószámon támogatásban részesült.

1. A Bonycom Nkt. a bonyhádi ingatlan-nyilvántartásban 02/67 és 02/68 ingatlanok részleges összevonásából kialakítandó 02/67 hrsz alatti területen egy körülbelül 1.200 m2-es csarnokot épít.
2. A bérbeadó az 1.) pontban körül írt csarnokot a bérlőnek 15 éves határozott időtartamra bérbe adja, bérlő azt bérbe veszi. A bérlet kezdő időpontja a csarnokra vonatkozó használatba vételi engedély jogerőre emelkedését követő 10. (tizedik) nap. .
3. Felek a bérleti díjat nettó 300,- Ft/m²/hó összegben állapítják meg 2018. április 1 – 2023. március 31. között, míg 2023. április 1-től nettó 600,- Ft/m2/hó (+ Áfa) összegre emelkedik a bérleti díj összege. Ezen összeget terheli még a mindenkori általános forgalmi adó összege. A bérlő a bérleti díjat és az azt terhelő általános forgalmi adót tárgyhó első napjáig – számla ellenében – a bérbeadó számlájára utalja.
4. Bérbeadó a bérleményt új állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével és aláírásával adja át bérlőnek.
5. A felek rögzítik, hogy a fenti bérleti díj évente, március hónaptól kezdődően a KSH által közzétett, előző évre vonatkozó fogyasztói árindex mértékével emelkedik. Az első emelés éve 2019.
6. A bérlő a bérleti díjon felül viseli a bérelt helyiség után fizetendő egyéb közüzemi díjakat (villamosenergia-költség, fűtésdíj, gáz díj, egyéb energia használat díja, vízhasználat díja, telefondíjak, szemétdíj, stb.). Ezek megfizetése oly módon történik, hogy bérlő saját nevében közüzemi szerződést köt a szolgáltatókkal és a közüzemi díjakat közvetlenül a szolgáltatóknak fizeti meg a megkötött közüzemi szerződések alapján. Bérlő a megkötött közüzemi szerződéseket azok megkötésétől számított nyolc napon belül köteles bérbeadónak bemutatni és azok egy másolati példányát átadni. Bérlő minden hónap 20. napjáig köteles igazolni bérbeadó felé, hogy közüzemi díjfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.
7. Amennyiben bérlő a bérleti díjat és az azt terhelő általános forgalmi adót, vagy a közüzemi költségeket a szerződésben megállapított időpontban nem fizeti meg, s ezt a kötelezettségét írásbeli felszólítást követő 15 napon belül sem teljesíti, a határozott időtartamból még hátralévő időre járó bérleti díj egy összegben esedékessé válik, s bérlő köteles azt egy összegben megfizetni.
8. Amennyiben a bérbeadó érdekkörében felmerült okból nem biztosítja – a bérlő erre vonatkozó írásos felszólítását követő 15 napon belül – a bérelt dolog szerződésszerű használatra alkalmas állapotát, vagy a bérlemény használatát, a bérlőtől nem követelhető a hátralékos bérleti díj összege. A készfizető kezes vállalja, hogy amennyiben bérlő a szerződésben rögzített időpontig bérleti díj, általános forgalmi adó, illetőleg közüzemi díj fizetési kötelezettségének, illetőleg bármely fizetési kötelezettségnek nem tesz eleget, készfizető kezesként fog helyette teljesíteni, beleértve a határozott időből visszalévő időre járó, s az esetleges szerződésszegéssel, vagy bármely más okból lejárttá váló bérleti díjat is.
9. Bérlő és készfizető kezes kötelezettséget vállalnak arra, hogy bármely a bérlőt, vagy a készfizető kezest érintő átszervezés esetén sem szüntetik meg a bérleti szerződést, s eleget tesznek a bérleti díj, általános forgalmi adó, illetőleg közüzemi díjfizetési, valamint egyéb bérleti szerződésből eredő kötelezettségeiknek.
10. Amennyiben az esetleges átszervezéssel a bérlő, illetőleg a készfizető kezes újabb céget hoznak létre, a létrehozott cég kötelezettséget vállal a bérleti díj, illetőleg a határozott időtartamra járó bérleti díj megfizetésére, abban az esetben is, ha egyébként nem minősülne a bérlő, illetőleg készfizető kezes jogutódjának. Ez a kötelezettség természetesen abban az esetben is fennáll, ha a létrehozott gazdasági szervezet akár a bérlő, akár a készfizető kezes jogutódjának minősülne.
11. Ezen újonnan létrehozott cégnek a megalakulásától számított 60 napon belül írásban nyilatkoznia kell arról, hogy ezen szerződés rendelkezéseit ismeri, azokat magára nézve kötelezőnek elfogadja, a határozott időtartamból még visszalévő bérleti díj, általános forgalmi adó, illetőleg közüzemi díj, valamint ezek esetleges elmaradásból eredő követelések megfizetésért készfizető kezességet vállal. Amennyiben ez a megadott határidőben nem történik meg, az súlyos szerződésszegésnek minősül, s a határozott időből még visszalévő időre járó bérleti díj azonnal esedékessé válik.
12. Felek, a bérlő, illetőleg a készfizető kezes, valamint tulajdonosaik által létrehozott cégnek tekintik a bérlő és a készfizető kezes bármely tulajdonosa részvételével létrehozott céget, gazdasági társaságot, szervezetet.
13. Amennyiben akár bérlő, akár a készfizető kezes gazdasági társaság a bérlet határozott időtartama alatt megszűnik, a bérlet határozott időtartamából még visszalévő időre járó bérleti díjak azonnal esedékessé válnak, s azt bérlő, illetőleg készfizető kezes köteles annak összegét haladéktalanul megfizetni bérbeadó részére.
14. A bérlő a szerződés megkötésekor háromhavi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadékot 1.482.471,- Ft összegben a bérbeadónak megfizet, amit a bérbeadó a szerződés aláírásával igazol. A bérbeadó a bérleti díj, általános forgalmi adó, vagy a közüzemi díj megfizetésének elmulasztása esetén az óvadék összegét követelései megfizetésére fordíthatja, illetőleg azokba beszámíthatja. Ha a bérlő bérleti díj, általános forgalmi adó és közüzemi díj fizetési kötelezettségének eleget tesz, akkor a bérbeadó az óvadék összegét köteles a szerződés megszűnését követő 8 napon belül a bérlőnek visszaadni.
15. A bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt helyiség a bérlet egész időtartama alatt szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a bérlőt a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozná. Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlanra a Magyar Állam nevében eljáró jogosult javára jelzálogjog kerül bejegyzésre tekintettel a szerződésben megnevezett TOP pályázatra. Bérbeadó köteles gondoskodni az épület állagának fenntartásáról, központi berendezéseinek üzemképes állapotáról, kivéve, ha a meghibásodás a nem rendeltetésszerű használat következménye.
16. A bérlő a bérelt helyiségben bőrfeldolgozó üzemet kíván üzemeltetni. A bérbeadott üzemcsarnok a bérlő kívánságainak figyelembevételével kerül megépítésre, szerződő felek megállapítják, hogy az rendeltetésének megfelel, bérlő kijelenti, hogy azt üzemszerű működésére elfogadja. A tevékenység folytatáshoz szükséges felszerelések, gépek, szerszámok biztosítása bérlő feladata, miként azok szállítása, elhelyezése, beállítása is az üzemcsarnokba. Bérbeadó csak és kizárólag a helyiséget biztosítja bérlő számára.
17. A bérlő a helyiséget bőrfeldolgozó üzemeltetése céljából veszi bérbe, a bérlő csak a bérbeadó hozzájárulásával változtathatja meg a bérelt helyiségben folytatott tevékenységét. Abban az esetben, ha a tevékenységet a bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül megváltoztatja, akkor ez súlyos szerződésszegésnek minősül, és bérlő köteles a határozott időtartamból még visszalévő időre járó bérleti díjat megfizetni. Bérlő a bérleményt kizárólag rendeltetésének megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárét, mely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Bérlő a bérleményben folytatni kívánt tevékenységet köteles a jogszabályi előírások szerint a hatóságoknak bejelenteni, a szükséges hatósági engedélyeket beszerezni. Ennek teljes költsége bérlőt terheli. Felelős minden kárért, mely ezen szabályok be nem tartásából ered.
18. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérlő az ingatlan szerkezetét, alaprajzát érintő beruházásokat, átalakításokat, korszerűsítéseket csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és saját költségére végezhet, tekintettel arra, hogy a bérleményt bérbeadó a bérlő kívánságait messzemenően figyelembe véve, újonnan építette.
19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérlet időtartama alatt a bérelt helyiséget, vagy annak egy részét albérletbe csak a bérbeadó írásos hozzáhárulásával adhatja. Ezen rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül, s a határozott időből még visszalévő időre járó bérleti díj azonnal esedékessé válik.
20. Ezen bérleti szerződés egyoldalúan nem mondható fel. Ha a szerződés bármely bérlő érdekkörében felmerült okból megszűnik, felek eltérő írásbeli megállapodása hiányában a határozott időből még visszalévő bérleti díjat bérlő köteles bérbeadónak haladéktalanul megfizetni.
21. A bérleti szerződés megszűnésekor bérlő azonnal köteles a bérleményt rendeltetésszerű használatnak megfelelő, működőképes állapotban és felszereltséggel a bérbeadó részére átadás-átvételi jegyzőkönyvvel visszaadni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor bérbeadó nem köteles részére másik bérleményt, vagy helyiséget biztosítani.
22. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A szerződést a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

**Bonyhád, 2017. ………………….**

**BONYCOM Bonyhádi Közüzemi Nonprofit Korlátolt Felelősségű** **Társaság bérbeadó**

képviseli: Dr. Farkas Attila ügyvezető

**Schäfer-Oesterle Korlátolt Felelősségű Társaság** **bérlő**

képviseli: Frei István ügyvezető

**Schäfer-Oesterle GmbH** **készfizető kezes**

képviseli: …