**Bérleti szerződés**

amely létrejött egyrészről **Gyál Város Önkormányzata**(2360 Gyál, Kőrösi út 112-114., törzsszám:730370, adószáma: 15730370-2-13) képviseletében Pápai Mihály polgármester/,mint Bérbeadó /a továbbiakban: mint Bérbeadó/

másrészről:

Cégnév:????????????????, székhelye: ??????????????, Cégjegyzékszám: ????????????????, KSH szám: ?????????????, adószáma:??????????????????, képviselő neve, tisztsége, anyja neve, szig.száma, lakcímkártya száma, adóazonosító jele, lakóhelye: ?????????????, mint Bérlő /a továbbiakban: Bérlő/

között az alábbiak szerint:

**1./ A bérleti szerződés tárgya, a bérlemény**

1.1. A bérbeadó kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi a Dabasi Járási Hivatal Járási Földhivatal Gyál ingatlan-nyilvántartásában ….hrsz.-ú, …. megnevezésű, …. m2 alapterületű ingatlan, amely a bérlő által vállalkozói tevékenység céljára kialakított Vállalkozói Park része, amely Vállalkozói Park, a következő ingatlanokat foglalja magában : hrsz, hrsz.

1.2. A bérbeadó bérbeadja, a bérlő bérbeveszi a bérbeadó 1.1 pontban megjelölt ingatlanát, amely bérleménynek megfelelő földterületnek – a bérleti szerződés időtartama alatt – a jelen szerződésben foglaltak szerint kizárólagos használatára jogosítja fel a bérlőt.

1.3. A bérlő ............... üzleti tevékenység folytatásának céljára veszi bérbe a bérbeadó tulajdonát képező fenti 1.1. pont szerinti ingatlant, a továbbiakban: bérlemény.

1.3. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó nem szavatol a bérelt terület pontos térmértékéért és amennyiben a ténylegesen bérelt terület a jelen szerződésben meghatározott bérlemény területének +/- 5 % - nál nagyobb mértékben nem tér el, úgy a felek nem kezdeményezhetik a bérleti szerződés módosítását és erre hivatkozással nem csökkenhet a jelen szerződésben megállapított bérleti díj összege.

**2./ A felek nyilatkozatai a bérlemény megfelelőségéről**

2.1. A bérlő tudomásul veszi a bérbeadó tájékoztatását arról, hogy a bérlemény a bérbeadó által létesített, több bérlemény külön bérbeadásával és közös üzemeltetésével létrejött Vállalkozói Park része.

Ennek megfelelően abban az esetben is, ha a bérlemény teljes egészében a bérbeadó tulajdonát képező egy hrsz.-nak megfelelő földterület, a bérbeadó a teljes 1.1. és 1.2. pontban megjelölt Vállalkozói Park teljes területét, a teljes terület által körbehatárolt részen a közterületet, a közművekkel együtt közösen üzemelteti a jelen szerződésben foglaltak szerint.

2.2. A bérbeadó az alábbi tájékoztatást adja a bérlőnek a Vállalkozói Parkban általa végzett fejlesztésekről és a működtetésről:

* a vállalkozói park teljes területe kb. 27.146 m2
* a Gyál, Bartók Béla utcából épültek ki a közművezetékek, melyekről a gáz, víz, csatorna, elektromos energiák bekötő vezetékei önállóan kerülnek kiépítésre az egyes bérlemények telekhatáráig.
* a Vállalkozói Parkon belüli úton kiépül a világítás.
* a Vállalkozói Park területe GKSZ besorolás alá esik. 2017-ben

HÉSZ módosítást fogadott el a Képviselő-testület a 2/2017. (I.30.). számon, mely kifejezetten a projekt helyszínére vonatkozott.

* a Vállalkozói Park működtetését az önkormányzat 100% -os tulajdonában lévő gazdasági szervezet fogja végezni. A Vállalkozói Park közlekedési útjait, közös területeit, a közös területen lévő zöldterületet és közvilágítást a Park fenntartója tartja karban.
* a Vállalkozói Park területét a bérbeadó jogosult egységesen kialakított kerítéssel a külső telekhatáron és a közterülettel határos részen kerítéssel körbekeríteni

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a fenti közös beruházások karbantartását, fejlesztését, javítását, és ezzel – valamint a Vállalkozói Park működtetésével kapcsolatos adminisztráció, portaszolgálat létesítése esetén a portaszolgálat működtetése, a működtetésben résztvevők személyi bér, és járulék költsége, vagyis bármely jogcímen a fentiekhez kapcsolható költség, kiadás a bérlőket terheli a Vállalkozói Park bérlők által ténylegesen bérelt terület nm arányában. / 9.6. pont közös költség /

**2.3. A bérlő nyilatkozata**

A bérlő kijelenti,hogy a bérleti szerződés megkötése előtt tájékozódott a bérlemény és a Vállalkozói Park víz,- csatorna hálózat, a gázvezeték, elektromos hálózat /vezeték kiépítettség műszaki feltételeiről, továbbá az Internet lefedettség, illetve internet bevezetés lehetőségéről és a felsoroltakat megfelelőnek tartja a jelen bérleti szerződés szerinti vállalkozói tevékenységének a folytatásához.

A bérlő kijelenti, hogy a bérleménynek a közúthoz történő útcsatlakozását, a Vállalkozói Park területén átvezető közutat, azon nehézgépjárművel történő közlekedés, bérleményre behajtás lehetőségét megvizsgálta, és azt a tevékenysége folytatásához megfelelőnek találta.

A bérlő tájékozódott arról, hogy a hatályos HÉSZ, illetve a jelen szerződésben a bérbeadó által felajánlott típusterv alapján milyen felépítményt emelhet a bérlemény területén.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a mindenkor hatályos Helyi Építési Szabályzat az alkalmazandó a területen felépíthető felépítmények, alépítmények vonatkozásában, a HÉSZ bármilyen változása nem ad alapot a jelen szerződés bérbeadónak felróható okból történő felmondására.

**3./ A bérlő jogai és kötelezettségei**

3.1. A bérlő jogosult a jelen szerződés 1. sz. mellékletében …. hrsz. alatt feltüntetett bérleményt a helyszínrajznak megfelelő vonalban saját költségén elkeríteni, amennyiben a bérbeadó nem létesített volna kerítés a bérlemény telekhatárán. A bérlő a kerítés anyagát, és méretét köteles előre egyeztetni a bérbeadóval annak érdekében, hogy a Vállalkozói Park egységes képet mutasson.

A bérlő jogosult a saját bérleményébe vezető kaput saját költségén kiépíteni.

A bérlő tudomásul veszi, hogy köteles tűrni, ha a bérbeadó a bérleti szerződés szerinti birtokba adás előtt már a bérlemény telekhatárán a kerítést kiépítette, azt a bérbeadó előzetes engedélye nélkül nem bonthatja el.

3.2. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet tárgyát képező földterületet kapja bérbe, mint bérleményt, azon kizárólagos használattal rendelkezik, ugyanakkor a földterületen tulajdonjoga nem keletkezik sem ráépítés, sem más jogcímen.

A bérlő jelen szerződésben bérleményként meghatározott alapterületű földterületet veszi bérbe és azt a bérleti jog címén a bérlet időtartama alatt kizárólagosan használhatja.

**3.3. Bérleményben lévő ingó és felépítmény tulajdonjogának az átruházása**

A bérlő által a bérelt földterületre a jelen szerződés szerint létesített felépítményen, mint ingó dolgon tulajdonjoga keletkezik, ugyanakkor a jelen szerződés rendelkezései szerint létesített, földterülettől elválaszthatatlan felépítmény tulajdonjogát a bérlő csak a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át harmadik személyre.

A bérlő kifejezetten elfogadja, hogy harmadik személy részére a földterület használati jogát kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával, és a harmadik személy és a bérbeadó között a földterület használatára vonatkozó – jelen szerződésben foglalt feltételeket tartalmazó - bérleti szerződés aláírásával adhatja át bármilyen jogcímen harmadik személynek.

Amennyiben a bérbeadó nem adja előzetes hozzájárulását a földterület használati jogának az átruházásához, úgy a harmadik személy a földterületen létesített bármely létesítményben, felépítményben tevékenységet nem folytathat, a bérlőtől megszerzett felépítményen birtoklási jogát nem gyakorolhatja mindaddig, amíg a földterületre a bérbeadótól a használati jogát bérleti szerződés aláírásával meg nem szerzi.

A bérbeadó a hozzájárulást visszaélésszerűen nem tagadhatja meg.

Ennek megfelelően a bérbeadó csak rendkívül indokolt esetben tagadhatja meg a bérleti jog folytatásához/ újrakötéséhez a hozzájárulását, ha a harmadik személy, aki a bérlővel kötött szerződés alapján a bérleményben létesített ingó, és fel/alépítmény tulajdonjogát megszerezte, igazoltan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezet, továbbá a bérlővel megegyező, vagy hasonló tevékenységet folytat, igazoltan nincs sem az állam, sem önkormányzat felé adótartozása, és tevékenysége a Vállalkozói Parkban működő más bérlők tevékenységét nem zavarja.

**3.4.** **A bérleti szerződés megkötésének, és fenntartásának jogszabályi feltétele**

**Bérbeadót megillető felmondási ok**

Albérleti szerződés megkötésének a feltétele, hogy a bérlő a hatályos jogszabályok szerint átlátható szervezetnek minősül.

Ennek megfelelően a bérlő a bérleti szerződés aláírása előtt köteles nyilatkozni arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Bérlő tudomásul veszi, hogy a valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen ügyletre a jelenleg hatályos nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény / Nvt./ alábbi rendelkezéseit kell alkalmazni:

„11.§ (11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, hogy

a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,”

A fentieknek megfelelve a bérlő kötelezi magát arra, minden év dec. 20-ig köteles írásban a bérbeadó felé beszámolni a tárgyévi megvalósult beruházásairól.

Nkt. 11. §. /11/

„b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,

c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

(12) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

A 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást a nemzeti vagyon hasznosítására a hasznosítóval közvetlenül megkötött szerződésben a hasznosításba adót megillető, valamint a (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a hasznosításba adóval közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.”

A fentieknek megfelelően a bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a fenti jogszabályban foglaltak szerint a bérbeadót rendkívüli felmondási ok illeti meg.

A fenti jogszabálynak történő megfeleltetés érdekében a Bérlő kötelezi magát arra, hogy minden év december 20. napjáig írásban nyilatkozik arról, hogy továbbra is átlátható szervezetnek minősül, tulajdonosi szerkezetében nem történt változás, illetve ha történt, akkor a változás során az új tag is megfelel az átláthatósági követelményeknek.

Amennyiben a bérlő nem nyilatkozna a fentiekről, vagy nem felel meg az átláthatóság vonatkozásában a fenti, vagy a mindenkor hatályos e tárgyú jogszabályoknak, úgy a bérbeadó a bérlőnek felróható okból a bérleti szerződést 30 nap felmondási idő közbeiktatásával felmondja.

**3.5. A bérbeadó zálogjoga**

A fentieken túlmenően a földterületre a bérlő által létesített ingóságon, legyen az akár könnyűszerkezetes épület, vagy konténerből álló raktár, vagy bármely más gazdasági tevékenység célját szolgáló „felépítmény” jellegű ingó dolog, harmadik személy akkor szerezhet tehermentes tulajdonjogot, ha a jelen szerződésben foglalt kötelezettségekből eredően a bérlőnek tartozása nem áll fenn, és ez okból a bérbeadónak a bérleménybe / a földterületre / bevitt tárgyakon, dolgokon a Ptk. szerinti zálogjoga nem keletkezett.

Amennyiben a bérlőnek tartozás áll fenn a jelen bérleti szerződésből eredően, úgy harmadik személy csak a bérbeadó zálogjogával terhelten szerezhet tulajdonjogot, de birtoklását csak a bérbeadóval kötött bérleti szerződés megkötését követően kezdheti meg a bérleményben lévő ingóságokon.

**3.6. Albérletbe adás**

A bérlő a bérleményt harmadik személynek kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén adhatja albérletbe, a hozzájárulás a bérbeadó részéről legfeljebb 5 év határozott naptári évre szólhat, amely hozzájárulás a bérlő kérelmére meghosszabbítható eseteként további 5 évvel.

A bérlő a bérleményre vonatkozó bérleti jogát nem ruházhatja át, nem cserélheti el, illetve harmadik személyeket albérleti jogviszony keretében is csak úgy fogadhat be a fentiek szerint, ha ehhez a bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.

A bérbeadó az albérletbe adáshoz a hozzájárulást indokolás nélkül megtagadhatja.

**3.7. A bérleményen létesített felépítmény megfelelősége**

3.7.1. A bérlő jogosult a földterületen a Helyi Építési Szabályzatnak és a Települési Arculati Kézikönyvnek megfelelő felépítményt saját költségén megépíteni.

A bérbeadó a bérlő rendelkezésére bocsátja a bérlet kezdetekor ajánlott felépítmény típusokat, amelyek a szerződés mellékletét képezik. A bérlőnek a melléklet szerinti típusokból kell választania, vagy azokkal mind arculati, mind műszaki szempontból egyenértékű építményeket kell létesítenie.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleményen a melléklet szerinti könnyűszerkezetes épületet emelhet, és csak kivételesen, a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával építhet hagyományos, tégla, beton, illetve kőépületet.

Amennyiben a bérlő nem a bérbeadó hozzájárulásának megfelelő felépítményt létesítene, vagy a hozzájáruláshoz képest értékesebb felépítményt hozna létre, úgy tudomásul veszi, hogy a bérleti jog bármely okból történő megszűnése esetén sem követelheti a bérbeadótól a felépítmény értékének a megtérítését jogalap nélküli gazdagodásra hivatkozással sem.

**3.7.2. Közmű kiépítés, közműszerződés**

A bérlő köteles kiépíteni az általa bérbevett ingatlanrész, vagyis telephely telekhatárától a szükséges közműveket és a szabvány szerinti mérőórákat.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény területére a közműveket saját költségén, a létesítendő felépítménybe neki kell bekötnie a bérbeadó által kijelölt bekötési ponttól legkésőbb a jelen bérleti szerződés aláírásától számított 24 hónapon belül.

Amennyiben a bérbeadó a bérlemény telekhatárán főmérőt nem létesített volna, és az műszaki szempontból nem kizárt, illetve valamely szolgáltató nem tiltja, úgy a bérlő köteles főmérőket létesíteni és a közmű szolgáltatókkal a szükséges szerződéseket köteles saját nevében megkötni.

A felépítmény létesítése, vagyis az építkezés megkezdése előtt a bérlő köteles az építkezéshez szükséges legalább víz, villany főmérőt / ideiglenes mérőt / létesíteni a bérleményen belül és a közművekkel a víz és villany vonatkozásában a saját nevére megkötött közmű szerződések bérbeadónak történt bemutatását követően kezdheti meg a bérelt területen az általa létesítendő felépítmény megépítését, illetve bármely tevékenységet.

Amennyiben valamely közmű esetében nem lehetséges főmérő létesítése, úgy a bérlő köteles hitelesített mellékmérőt létesíteni, azonban ez esetben köteles beszerezni a közműveknek azon nyilatkozatát, amely kizárja a főmérő létesítését.

A felek a jelen szerződés aláírásának a napját tekintik a birtokbaadás napjának.

Amennyiben a bérlemény telekhatárán külön a jelen bérleményhez tartozó mérőórák jelen szerződés aláírásakor már felszerelésre kerültek, úgy a felek közösen aláírásukkal rögzítve a jelen szerződés aláírásától számított legkésőbb 3 munkanapon belül jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák gyártási számát és óra állását.

A felek megállapodnak abban, hogy ezen rögzítésre kerülő óraállásáig a bérbeadó, majd ezen óraállástól kezdve a bérlőt terheli minden közműdíj fizetési kötelezettség, illetve a bérelt ingatlan használatával kapcsolatos költség, kiadás.

A felek rögzítik, hogy a bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó, a bérlemény fogyasztását mérő mérőórákat a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül a saját nevére átíratni, és köteles ennek megtörténtét a bérbeadó felé igazolni.

A felek megállapodnak abban, hogy azon a napon, amikor az ingatlant a bérlő a bérbeadó birtokába visszabocsátja, azon a napon ismételten a fenti módon rögzítik a mérőóra állásokat, és a kezdő óraállástól a záró óraállásig a közüzemi díj a bérlőt terheli.

3.7.3. A bérlő köteles a hatályos jogszabályoknak megfelelően elvégezni a felépítmény és a hozzá tartozó egyéb létesítmények megépítését, a bérlő köteles különösen a hatályos tűzvédelmi, tűzbiztonsági szabályokat betartani.

3.7.4. A bérlő köteles az építkezés megkezdése előtt a bérbeadó felé az építési engedély megszerzéséhez előírt összes műszaki dokumentációt benyújtani és attól függetlenül, hogy építési engedélyt be kell-e szereznie a tárgyi bérleményre történő felépítmény felépítéséhez, köteles a bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyását megszerezni ahhoz, hogy a bérlő által létesíteni kívánt felépítmény építkezését megkezdhesse az ingatlanon.

A bérlőnek a könnyűszerkezetes, vagy konténerből, illetve bármely más módon létesítendő ingónak minősülő, vagy akár ideiglenes felépítmény, vagy felépítmény jellegű létesítmény elhelyezése, vagy felépítése előtt is be kell szereznie a bérbeadó hozzájárulását.

A bérlő köteles a bérleményen elhelyezésre kerülő bármely létesítményhez, az erre vonatkozó rajzok, vagy látványkép bemutatásával a bérbeadótól az írásbeli előzetes hozzájárulást beszerezni.

3.7.5. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbevett földterület …. %.át építheti be, …. % zöldterületet fenn kell tartania és a bérelt területen kell megoldania a tevékenysége folytatásához szükséges gépkocsi parkolók kiépítését.

3.7.6. A bérlő az építkezést kizárólag oly módon folytathatja, hogy az más bérlők jogait ne sértse, más bérlők által bérelt területekre sem építőanyag, sem időleges deponálás nem történhet, továbbá a bérlőnek az építkezés, vagy a felépítmény létesítésekor úgy kell az építkezést megszerveznie, hogy a közös használatú utakon az építkezéshez szükséges gépjárművek, teherautók időlegesen sem parkolhatnak.

**4. A bérleményen a felépítmény megépítés és a tevékenység megkezdés határideje, a bérbeadó** **felmondási joga**

4.1. A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérelt területen legkésőbb egy éven belül megkezdi a jelen szerződésben megjelölt tevékenységéhez szükséges felépítmény megépítését és azt legfeljebb két éven belül befejezi oly módon, hogy a tevékenységet megkezdhesse legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított harmadik év elteltét követő nappal.

A bérlő jogosult konténert, vagy más, földterülettől elválasztható tartózkodásra, vagy termelésre, gazdasági tevékenység folytatására alkalmas felépítmény jellegű ingó dolgot is elhelyezni a bérelt földterületen amennyiben ehhez a bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.

4.2. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 4. év végére sem létesített semmilyen gazdasági tevékenység folytatására szolgáló felépítmény jellegű dolgot a földterületen és nem is kezdte meg a tevékenységét, vagy nem a jelen szerződésben vállalt tevékenységet gyakorolja a bérelt területen, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

4.3. A bérlő elfogadja a bérbeadónak azt a szándékát, amely szerint a bérbeadó megfelelő színvonalon működtetett ipari/vállalkozói parkot kíván létrehozni és ennek érdekében hosszú távú bérleti szerződéseket köt a bérlőkkel, ugyanakkor biztosítani kívánja, hogy a bérlők megfelelően működtessék a bérleményen létesített felépítményeiket.

A fenti követelménynek eleget téve a bérlő köteles használható, megfelelő állapotban karbantartani a bérleményen elhelyezett felépítményeit.

A bérlő köteles továbbá a bérleményben elhelyezkedő akárcsak a bérlemény igényeit szolgáló közműrendszert /vízvezeték, elektromos vezeték, stb./ karbantartani és javításukról saját költségén gondoskodni, köteles továbbá saját költségén a hulladék elszállításáról gondoskodni.

4.4. A bérbeadó jogosult a bérleti szerződést abban az esetben is felmondani, ha a bérlő legalább 24 hónapon keresztül a bérleményben semmilyen tevékenységet nem folytat, nem üzemel és/vagy nem tartja karban, vagy nem végzi el a szükséges javítást a bérleményén lévő közműrendszeren, vagy egy hónapon át nem gondoskodik a szemét elszállításáról, netán engedély nélkül hulladékot, veszélyes hulladékot tárol a bérleményben.

**5. A bérlemény működtetése**

5.1. A bérlő köteles a teljes bérleményt megfelelően tisztán tartani, takarítani, a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérelt területen szemetet, hulladékot nem helyezhet el, különösen veszélyes hulladékot nem tárolhat.

Amennyiben a bérlő a tevékenysége folytatása során – a bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével - veszélyes anyagokat tárolna, úgy köteles az ilyen anyagok tárolására vonatkozó jogszabályokat betartani. A bérlő köteles megfelelő számú és típusú működőképes tűzoltó készüléket tartani az ingatlanban.

A bérleményben tárolt bármely anyaggal vagy azok kezelésével, tárolásával, használatával okozati összefüggésben keletkezett kárért teljes egészében a bérlő felel.

Amennyiben a bérlő működésével okozati összefüggésben bármely kár keletkezne, úgy azért teljes egészében a bérlő a felelős mind a bérbeadó, mind harmadik személyeknek okozott kár esetén a harmadik személyek felé.

Károkozás esetén a bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult, amennyiben a kár bekövetkezte miatt a bérbeadótól nem várható el a bérleti jogviszony folytatása, és/vagy az okozott kárt a bérlő ésszerű legrövidebb határidő alatt nem hárítja el, illetve nem téríti meg.

5.2. Amennyiben a bérlő olyan tevékenységet kívánna folytatni, amely a bérleményt súlyosan érintő zaj, és/vagy porszennyeződéssel jár, úgy az ilyen tevékenység folytatását köteles előzetesen engedélyeztetni írásban a bérbeadóval.

Amennyiben a bérbeadó a további bérlők, vagy a környező lakosság zavarásának elkerülése, vagy bármely más indokolt okból megtiltja, vagy nem engedélyezte, úgy ezen ilyen nagy zajjal, vagy porszennyeződéssel járó tevékenységet a bérlő nem folytathatja. Ennek megszegése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

A bérbeadó megtilthatja az erkölcsi, etikai szempontból jogosan kifogásolható tevékenység folytatását is.

5.3. A bérlő kötelezi magát arra, hogy kizárólag a jelen bérleti szerződésben meghatározott alábbi tevékenységeket, vagy szorosan ezen tevékenységekhez kapcsolódó tevékenységeket fogja folytatni a bérleményben.

…………………………….

5.4. Amennyiben a bérlő tevékenységet kíván változtatni, úgy előzetesen ehhez a bérbeadó engedélyét kell kérnie. A bérbeadó az engedélyt az erre vonatkozó kérelem benyújtásától számított 30 napon belül adja meg.

A bérbeadó akkor tagadhatja meg a hozzájárulást valamely tevékenység folytatásához, ha az rendkívüli zajjal, bűzzel, vagy porral járna, etikai, erkölcsi vagy más jogos szempontból kifogásolható, vagy más bérlők jogait, érdekeit sértené, vagy nem illeszkedik az ipari / vállalkozói park létesítésével kapcsolatos további bérlők által a bérbeadóval szemben támasztott elvárásokba.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlemény, illetve az azon létesített felépítmény csak rendeltetésének megfelelő a jelen szerződésben meghatározott célra használható, amely használat bármilyen megváltoztatásához a bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges. A bérbeadó a jóváhagyást indokolatlanul nem tagadhatja meg.

5.5. Bérlemény ellenőrzése

A bérbeadó jogosult a bérleti szerződés időtartama alatt havi rendszerességgel a bérlemény állapotának ellenőrzésére, az ingatlanban történő helyszíni szemlézésre, amelynek időpontját a bérlő szükségtelen zavarása nélkül, a bérlővel egyeztetett időpontban végzi el.

**6. Felelősségbiztosítás, kár, bérbeadói felelősség**

6.1.A bérlő köteles a teljes bérleményre,- beleértve a bérelt területet - és a saját maga által létesített felépítményekre olyan felelősségbiztosítást kötni, amely tűz,- vízkárra, illetve a bérbeadónak, és/vagy harmadik személyeknek okozott kárra vonatkozik.

 A fentiekre vonatkozó biztosítást a bérlő köteles a bérlet egész ideje alatt fenntartani és köteles a biztosítást az ingatlanon létesült felépítményre nézve a használatbavételi engedély kiadás napjától/ vagy létesítésétől számított 30 napon belül, de még ezt megelőzően a bérlemény földterület, vagy megkezdett építkezésre nézve legkésőbb a bérlemény birtokba vételének a napjától számított 60 napon belül bemutatni a bérbeadónak.

A bérlő ezt követően minden év november 15. és 30. napja között köteles a bérbeadónak másolatban megküldeni a felelősség biztosítás fenntartását igazoló biztosítási kötvényt.

A bérlő köteles a biztosítást úgy megkötni, hogy a földterületre vonatkozó biztosítás, illetve a biztosítási díj kedvezményezettje káresemény esetén közvetlenül a bérbeadó legyen, a bérlő köteles a bérbeadó felé a fentieket igazolni megfelelő biztosítási okirattal.

6.2. A bérlő a bérbeadóval szemben nem jogosult semmilyen jogcímen követelést támasztani, tekintettel arra,hogy a bérlet tárgya kifejezetten a földterület bérbeadására vonatkozik. A bérlő akkor sem jogosult követeléssel élni a bérbeadóval szemben, ha esetlegesen a közműellátás szünetelne.

A bérbeadó semmi esetre sem felel a bérlő tulajdonában lévő bérleményen létesített felépítmények egyéb ingóságokban, vagy dolgokban bekövetkezett kárért.

A bérbeadó nem tartozik felelősséggel a bérlőnek esetleges vis maior esemény okozta kárért sem.

A bérlő vis maior esemény bekövetkeztekor is köteles a teljes bérleti díj megfizetésére.

6.3. A bérlő egyetemlegesen felel a bérbeadó felé – felróhatóságtól függetlenül – mindenfajta kárért, felel továbbá az ingatlanba általa bármely jogcímen beengedett személy által okozott kárért, a kártérítési felelősség alól kizárólag vis maior esetében mentesülhet.

A bérlő az ingatlan földterületre behordott szemét, hulladék, környezetkárosító anyag bekerülését köteles megakadályozni, amennyiben ilyen anyagok kerülnek a bérelt földterületre, azt köteles haladéktalanul saját költségén elszállítani, és teljes mértékben felróhatóságtól függetlenül felel a környezetkárosításért, illetve a földterület bármely okból történő szennyezéséért.

Amennyiben a bérlő a környezetkárosító anyagot, hulladékot beengedi a területre, vagy az bármely okból bekerül a bérelt területre, vagy bármely szemetet , hulladékot deponálna, úgy az súlyos szerződésszegés a bérlő részéről és a azonnali felmondási ok a bérbeadó részéről.

**7. Működtetéshez szükséges engedélyek, cégbírósági hozzájárulás**

7.1. A működésével kapcsolatos engedélyek beszerzésére a bérlő köteles.

Bérlő köteles beszerezni és betartani minden szükséges hatósági engedélyt, és köteles megfelelni a hatályos jogszabályoknak, különösen a biztonsági előírásoknak.

Amennyiben a bérlő a tevékenysége folytatásához szükséges engedély nélkül végez tevékenységet, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani.

7.2. Amennyiben a bérlő a bérleményt székhelyként, telephelyként be kívánja jegyeztetni a cégnyilvántartásba, úgy a bérbeadó ehhez a jelen szerződés aláírásával hozzájárul. A bérbeadó hozzájárulása csak a bérleti jogviszony kezdetétől annak végéig van érvényben. Amennyiben a bérleti jogviszony bármely okból megszűnik, úgy a bérlő köteles a fenti bejegyzés megszüntetése iránt a megszűnés napjától számított 30 napon belül intézkedni.

**8.A Vállalkozói Park közös használatú területei**

8.1. A bérlő, valamint annak alkalmazottai, ügyfelei, valamint az általa kijelölt egyéb személyek a bérbeadó tulajdonát képező vállalkozói parkhoz tartozó be nem építhető,a Vállalkozói Park egyes bérleményeinek megközelítését szolgáló – a Vállalkozói Park területeként kijelölt - közös használatú, a jelen és más bérlemény közterületről történő megközelítésére szolgáló utakat, mint a bérlők által közös használatú területet a bérlő a szükséges mértékben használhatja, de a közös használatú utakat, közutat a bérlő nem zárhatja el, arra semmilyen akadályt nem telepíthet, illetve ezen utakat parkolás céljára sem használhatja.

Időlegesen ezeken az utakon csak a szükséges mértékben lehet csak megállni gépjárművel oly módon, hogy az mások közlekedését ne zavarja.

8.2. A bérlő köteles hozzájárulni a Vállalkozói Park közös működtetésének a költségeihez, amely – nem kizárólagosan – a Vállalkozói Park területeként kijelölt köz/vagy belső utak, az azon lévő közvilágítás, ezen utak alatt, felett létesített közművek, víz, gáz elektromos vezeték szükség szerinti létesítés, fejlesztés, vagy bővítés karbantartás, a közösen használt úton telepített fák gondozása, az út téli tisztítás, a bérbeadó saját döntésétől függően létesített főbejárat porta szolgálat fenntartásának a költsége.

A bérbeadó jogosult a szükséges mértékben a bérleti díj összegén felül, vagy a bérleti díjba beleépítve a fenti közös használat költségét az egész ingatlan területéhez képest a bérlemény területével arányos mértékben a bérlőre hárítani a jelen szerződés 9.6 pontjában megfogalmazottak szerint.

A bérleti díjat és amennyiben az külön kerülne kiszámlázásra, úgy a fentiek szerinti közös költséget a bérlő köteles abban az esetben is megfizetni, ha a bérelt területen semmilyen tevékenységet nem folytat, vagyis a fenti kötelezettségek a bérlőt a teljes bérleti időtartam alatt terhelik.

**9. Bérlő fizetési kötelezettsége**

9.1. A felek megállapodnak abban, hogy a mai nappal aláírásra kerülő bérleti szerződés alapján a mai nappal kezdődik a bérleti jogviszony, amely a bérleti díjfizetés kezdő időpontjának minősül.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt a bérleményt elhagyja, vagy abban nem tevékenykedik, úgy ebben az esetben is köteles a jelen bérleti szerződésben kikötött bérleti díj megfizetésére és a bérleti szerződés időtartama alatt az ingatlanban keletkezett esetleges károkért is fennmarad a felelőssége.

9.1.1.Bérleti díjon felüli fizetési kötelezettség:

A bérlő az ingatlant teljes mértékben saját költségén használja. A bérleti díj összegén felül köteles a Bérlő az ingatlanra vonatkozó mindenfajta közműdíj, és közös költségének és az ingatlanra vonatkozó biztosítási díjnak a megfizetésére.

Bármelyik fenti fizetési kötelezettség nem teljesítése a bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, amely alapot adhat a bérbeadónak a bérleti szerződés felmondására.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlőnek legalább a villany, víz, csatorna, a szemétszállításra – esetleg a gázszolgáltatásra – önállóan a jelen bérleti szerződés szerint bérelt földterület és az azon létesített bármely felépítmény, illetve tevékenység folytatására a jelen bérleti szerződés megkötésétől számított 30 napon belül a közművekkel közműszerződést kell kötnie. Amennyiben a bérlő ennek a bérbeadó felé igazoltan nem tenne eleget, úgy az súlyos szerződésszegés a bérlő részéről.

9.2. A bérleti díj :650 Ft/nm/év+ÁFA-nak megfelelő forint összeg a Vállalkozói Park átadásától számított három évig, azaz 2023. ……. napjáig, azaz A bérlő az éves bérleti díj 1/12 részét havonta előre a tárgyhót megelőző hónap 28. napjáig köteles megfizetni.

A bérleti díj a mindenkor hatályos jogszabály szerinti ÁfÁ-val növelten kerül kiszámlázásra.

9.3. A bérleti díj 2023. ……. napjától automatikusan, a bérlő minden további értesítése nélkül 1000 Ft/nm/év+ÁFA összegre emelkedik.

9.4. Azt követően, hogy a bérleti díj mértéke eléri az 1000.-Ft/nm/év+ÁFA összeget, a bérbeadó az ezen emelést követő év március 1. napjával automatikusan a megelőző évre a KSH által hivatalosan közölt infláció mértékével jogosult növelni a bérleti díj összegét. Az inflációval történő emelésnél a kerekítés szabályait alkalmazva kell kiszámítani lefelé, vagy felfelé kerekítve az infláció mértékét.

9.5. Amennyiben a forint fizetési eszközről bármely okból a hivatalos fizető eszköz megváltozik, úgy arányosítva az új fizetőeszközhöz kell megállapítani a bérleti díj mértékét, amely legalább a forint és a másik pénznem utolsó hivatalosan közölt MNB szerinti középárfolyamon történt átváltásával kell azonos legyen.

Amennyiben a piaci, forgalmi bérleti díjaktól lényegesen eltérő bérleti díjat fogadna el a bérlő a forint átváltása esetén,és a bérbeadótól nem várható el a bérleti szerződés fenntartása, úgy a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani a fizetőeszköz átváltásra, mint vis maior eseményre hivatkozással.

9.6. Közös költség fizetési kötelezettség

A bérlő a 8.2 pont szerinti közös költséget a 9.2. pont szerinti kedvezményes fenntartási időszak után (amikor 1000 Ft/nm-re emelkedik a bérleti díj) köteles területarányosan megfizetni, a bérbeadó által a bérlővel a számla kiállítás és megküldésével együtt közölt tárgyhavi költségeket kimutató elszámolás és számla alapján havonta.

A bérlő a közös költség rá eső részét a fentiek szerint a tárgyhót követő 15. napig kell megfizesse. A közös költség nem fizetése egy tekintetbe esik a bérleti díj nem fizetéssel.

9.7. Használati díj, mértéke

Amennyiben a bérlő a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnését követően nem a jelen szerződésben foglaltak szerint jár el, és/vagy a bérleményt tovább használja, vagy nem azt nem bocsátja vissza a bérbeadó, vagy a bérbeadóval bérlet szerződést kötött új bérlő birtokába, úgy köteles a bérleti szerződés megszűnés utolsó hónapján érvényes bérleti díj kétszeresének a megfizetésére a tényleges birtokba bocsátás napjáig.

9.8. ***A bérleti díj és közös költség fizetés esedékessége:***

9.8.1. A bérleti díjat a bérlő legkésőbb a tárgyhót követő hónap 5. napjáig kell megfizesse a bérbeadó nevén, az …… Banknál vezetett ……. bankszámlájára.

9.8.2. A bérleti díj határidőben történő megfizetésére a bérlő akkor is köteles a jelen szerződés alapján az erről szól számlát nem kapta még kézhez.

A közös költséget, annak kiszámlázását, és a számla kézhezvételét követően a tárgyhót követő hó 15. napjáig a jelen szerződés szerint köteles a bérlő a fenti bankszámlára megfizetni.

A bérleti díj, vagy közös költség akkor számít határidőben megfizetettnek, ha a fizetési határidő utolsó napján a bérlő bankszámlájáról az átutalást elindítja a bérbeadó fenti bankszámlájára, azzal, hogy az átutalás eredményeképpen az összeg a bérbeadó bankszámláján jóváírásra kerül .

9.9.Kaució, első bérleti díj

9.9.1. A bérlő az első hónap bérleti díjának megfelelő összeget, azaz…… .-Ft-ot, azaz ……. forintot jelen szerződés aláírásának napjával megfizet a bérbeadó 9.8.1. pontban megjelölt bankszámlájára.

9.9.2. A bérlő a jelen bérleti szerződés aláírásának napjával megfizet az első havi bérleti díjnak megfelelő 9.9.1. pontban megjelölt összegén felül 2 hónapi bérleti díjnak megfelelő azaz …… Ft-ot, azaz …… forint kauciót a 9.8.1.pontban megjelölt bankszámlára.

9.9.3. A felek megállapodnak abban, hogy miután a kaució biztosítékul szolgál, ezért a jelen szerződés keltétől számított 5. év végével fizetendő 2 havi bérleti díj összegének megfelelő összegre egészíti ki a bérlő a kaució összegét. Ennek megfelelően a bérlő köteles legkésőbb az 5.évet követő január 30 napjáig a fenti fizetési kötelezettségének eleget tenni.

A felek a kaució összegének a kiegészítésére vonatkozó fenti eljárást minden 5.év végén lefolytatják, és a bérlő köteles minden 5 .évet követő január hó 30 napjáig a kaució „feltöltésének” eleget tenni.

Amennyiben a bérlő a kaució feltöltésére vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tenne eleget, úgy az a bérbeadó részéről felmondási ok.

9.9.4. A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés alapján megfizetett két hónapnyi bérleti díjnak megfelelő kaució összege egyben foglalóként is szolgál, ennek megfelelően amennyiben a bérlő nem venné birtokba az ingatlant, illetve megszegi a jelen szerződés záró részében vállalt közjegyzői végrehajtható okiratra, vagy a jelen szerződés 4.pontjában foglaltakat, vagy más, a jelen szerződésben rögzített súlyos szerződésszegés miatt, különösen a bérleti díj nemfizetése miatt a bérbeadó a jelen bérleti szerződést a jelen szerződés aláírásáról számított 48 hónapon felmondja, úgy a bérlő a kaució, egyben foglaló összegét elveszíti.

A felek kijelentik, hogy tisztában vannak a foglaló jogintézményével és elismerik, hogy arról részletes jogi tájékoztatást kaptak saját jogi képviselőiktől.

9.9.5. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a fentiek szerint átvett kaució összeget letétként kezeli, a kaució összege nem kamatozik.

A bérleti szerződés megszűnésének napjával, amennyiben a bérlőnek a jelen szerződéssel összefüggésben semmilyen jogcímen a bérbeadó felé tartozása nem áll fenn és nem merül fel jogos kártérítési igény a bérbeadó részéről, úgy a Bérbeadó köteles a teljes kaució tőkeösszegét visszafizetni a bérlőnek az ingatlan birtokának bérbeadó részére történő visszabocsátása napjával.

A kaució/foglaló összegébe a bérbeadó beszámíthatja a bérleti díj és közös költség, illetve bármely, a bérlővel szemben a jelen jogviszony alapján keletkezett követelését, így ezekkel csökkentett összeget kell visszafizessen a bérlőnek a jogviszony megszűnése esetén.

A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a kaució összegéből a bérbeadó jogosult a bérlő bérleti díj, vagy közös költség tartozás, használati díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő bármely jogos követelését is beszámítani a bérleti szerződés lejártával, vagy annak megszűnése előtt is.

Amennyiben a bérlő valamely tartozásába történő beszámítás okán a kaució összege lecsökkenne, úgy a bérbeadó felhívására a bérlő köteles legkésőbb a felhívás kézhezvételét követő 15 napon belül a kaució összegét a bérbeadó bankszámlájára megfizetni, ennek elmaradása súlyos szerződésszegésnek számít, és felmondási ok a bérbeadó részéről.

A felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a kaució összegébe nem jogosult semmilyen esetben sem, így a bérleti jogviszony utolsó két hónapjának bérleti díjába sem beszámítani.

A bérbeadó ellenben jogosult a bérlő bármely jelen szerződésből eredő tartozását a kaució összegéből levonni.

A bérbeadó köteles a bérlővel az ingatlan birtokának visszaadása napjával elszámolni és amennyiben a bérlőnek sem tartozása nem áll fenn, sem kárigény nem merülne fel vele szemben, úgy a bérbeadó köteles a birtokba visszabocsátással egyidejűleg a kaució tőkeösszegét visszafizetni a bérlőnek.

**10./ A bérleti szerződés időtartama, megszűnése**

10.1. A jelen szerződést a felek határozott időtartamra, ….évre kötik, amely időtartam az átadás tényleges napjától számított …. naptári évnek azon a napján jár le, amely számánál fogva megfelelő az átadás tényleges napjának,illetve amennyiben ilyen elnevezésű nap az adott évben nincs, az azt követő napon /lejárat napja/.

10.2. A jelen szerződés azon a napon lép hatályba, amely napon a bérlő bérleti díj fizetésre és ingatlan kiürítési kötelezettség vállalásának közjegyző általi közokiratba foglalása megtörtént.

A bérleti szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a bérlő a jelen szerződés aláírásának a napjával az első havi bérleti díj, és a kéthavi kaució összegét a bérbeadó bankszámlájára megfizesse.

Amennyiben a bérlő a fenti fizetési kötelezettségének nem tenne eleget, és a bérbeadó bankszámláján a mai naptól számított 5. munkanapon sem kerülne jóváírásra a 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg, úgy kell tekinteni minden további jognyilatkozat nélkül, hogy a bérleti szerződés nem jött létre a felek között.

10.3. A bérleti jogviszony megszűnik

* a lejárat napján
* a felek közös megegyezésével
* amennyiben az arra jogosult a jelen szerződés szerint egyoldalúan szerződésszegés miatt a szerződést felmondással megszünteti.

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén sem tarthat igényt a bérlő más bérleményben történő elhelyezésre, vagy csere területre.

**10.4. Egyoldalú megszüntetés, felmondás súlyos szerződésszegés miatt:**

**10.4.1. A bérbeadó felmondása**

A bérbeadó a jelen határozott - …. év időtartamra szóló - bérleti jogviszony időtartama alatt kizárólag a bérlő jelen szerződésben foglalt kötelezettsége megszegése esetén, a bérlőnek felróható okból mondhatja csak fel a bérleti jogviszonyt.

A bérlő a jelen bérleti szerződést súlyosan megszegi, ha a bérleti díj, vagy a jelen szerződésben foglalt fizetési kötelezettségének írásbeli felszólítás ellenére nem tesz eleget, vagy a bérleményt nem a jelen szerződésben megjelölt tevékenység céljára, illetve jogellenesen használja, vagy a bérleménnyel szomszédos ingatlanrészt használókat jogellenesen akadályozza saját területük használatában, továbbá, ha a jelen szerződésben vállalt más kötelezettségének nem tesz eleget.

Ha a bérlő a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségét neki felróhatóan nem teljesíti, úgy a felek a súlyos szerződésszegés elhárítása érdekében elsősorban egyeztetni és együttműködni kötelesek.

Amennyiben a súlyos szerződésszegés annak felmerülését követő 30. napon belül nem szüntethető meg, illetve annak következményei nem háríthatóak el, vagy a bérbeadótól az jogsértés természete miatt az egyeztetés nem várható el, úgy a bérbeadó fél a jelen szerződést a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal a határozott idő alatt is felmondhatja.

A bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, amennyiben a bérlő

* a jelen szerződésben meghatározott fizetési határidőt követő 15 napon belül nem fizeti meg a bérleti díjat / közös költséget / és 15 napos határidővel történő fizetési felszólítás kézhezvételét követő 15 napon belül sem tesz eleget a kifizetésnek
* a bérlő a jelen szerződésben meghatározott bármely kötelezettségét ismételten, vagy folyamatosan olyan súlyosan megsérti, hogy a bérleti jogviszony fenntartása az okszerűen eljáró bérbeadótól a továbbiakban már nem várható el, különösen ennek minősül, ha a bérlő a harmadik alkalommal sem tesz eleget, csak fizetési felszólítást követően fizetési kötelezettségének
* a bérlő nem utalja át a bérbeadó részére a kauciót, illetve a bérleti díj emelése esetén a kauciót kiegészítő összeg megfizetésének a bérbeadó írásbeli felhívásától számított 15 napon belül nem tenne eleget
* a bérlő a bérlemény jelen szerződésben meghatározott használatát, különösen a közös utakra vonatkozó rendeltetésszerű használatot, és a használatra vonatkozó megállapodást súlyosan megszegi
* a bérlővel szemben a cégközlönyben a csődeljárás, vagy felszámolási eljárás megindítására vonatkozó hirdetmény jelenik meg,
* bérlő, vagy a bérlő társaság tagja nem átlátható szervezet, és e tárgyban a jelen szerződés szerint a bérlő minden év dec.20 –ig nem nyilatkozik

A bérlő súlyos szerződésszegése esetén a bérbeadó a jelen szerződést az alábbiak szerint mondhatja fel:

Amennyiben a jelen szerződés szerint a bérlő a fizetési kötelezettségét nem teljesítené, úgy a bérbeadó a bérlőt a következményekre figyelmeztetéssel írásban felszólítja a teljesítésre, amennyiben a bérlő a felszólításnak a felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem tenne eleget, úgy a bérbeadó a felszólításban megjelölt határidő eredménytelen elteltét követő 8 napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 30 napnál.

Amennyiben nem a fizetésre vonatkozó bérlői kötelezettségszegés állna fenn, úgy a bérbeadó a következményekre figyelmeztetéssel, megfelelő határidő megjelölésével köteles felszólítani a bérlőt a magatartás megszüntetésére, vagy megismétlésétől tartózkodásra, vagy a szerződésszegés orvoslására. Amennyiben a bérlő a felszólításnak a felszólításban meghatározott határidőben nem tenne eleget, úgy a bérbeadó a határidő elteltétől számított 15 napon belül írásbeli felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. Felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.

Amennyiben a jelen szerződésben meghatározott bérlői vállalásra, vagy tiltásra, vagy elvárható magatartásra vonatkozóan meghatározott felmondási ok állna fenn, a bérbeadó köteles a bérlőt a következményekre történő figyelmeztetéssel, a magatartás megszüntetésére, vagy megismétlődésére történő tartózkodásra a tudomásra jutástól számított 8 napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától, vagy megismétlésétől 8 napon belül írásban kell közölni. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, és nem lehet a felmondási idő rövidebb 15 napnál.

10.4.2. Amennyiben a bérbeadó a fentiek szerint jogszerűen felmondta a bérleti szerződést, úgy a jogviszony utolsó napját követő naptól a bérlő köteles a jelen szerződésben meghatározott használati díjat fizetni a bérelt terület birtokba visszabocsátás napjáig.

Birtokba visszabocsátásnak az tekinthető, ha a bérlő az ingóságait, és a felépítmény elvihető részét a bérleményből elvitte, a felépítményt lebontotta, a területről a bontási hulladékot letakarította, és eredeti állapotában visszaadta a bérelt területet.

Amennyiben a bérlőnek tartozása áll fenn, úgy a bérbeadóval az ingóságok elvitelét megelőzően köteles egyeztetni arról, hogy a bérbeadó mely ingóságokra akarja zálogjogát érvényesíteni, ezen megállapodás írásbeli megkötéséig úgy kell tekinteni , hogy a zálogjog minden ingóra vonatkozik.

**10.4.3. Bérlő felmondási joga**

A bérlő a bérbeadó súlyos szerződésszegésére hivatkozással kizárólag abban az esetben mondhatja fel a jelen bérleti szerződést, ha a bérbeadónak felróható okból az általa bérelt terület legalább 75 %-ában a bérbeadónak felróható okból használni nem tudja.

Ebben az esetben is a bérlő csak akkor élhet felmondási jogával, ha nem várható el tőle, hogy a bérlet használatának akadályát saját maga elhárítsa és a bérelt terület használatának 75 %-a vonatkozásában legalább 30 napon át akadályoztatva van és nem várható, hogy az akadály ésszerű határidőn belül elhárításra kerül.

**10.4.5. A bérleti szerződés megszűnése felmondás nélkül**

A bérleti szerződés megszűnik a felek nyilatkozata nélkül, ha a bérlő csődeljárás, vagy felszámolási eljárás következtében jogutód nélkül megszűnik, vagy a cégbíróság a bérlő hivatalból történő törlését rendeli el, a jogutód nélküli megszűnés, illetve cégbírósági, vagy más hatósági törlés jogerőre emelkedés napjával.

Ebben a fenti esetben, amennyiben sem felszámoló, sem csődbiztos, sem bármely harmadik személy nem jelentkezne a bérbeadónál, vagy nem tudná jogszerűen igazolni, - a bérlő megszűnését kimondó határozat, vagy törlés napját követő 3 naptári év időtartamon belül, hogy jogosultsága, tulajdonjoga keletkezett az ingatlan földterületen maradt bármely ingóság, felépítményre nézve, úgy a bérlő már most kijelenti, hogy a bérleményben maradt minden ingó, és a felépítmények, illetve bármely bérlőt illeti dolog, eszköz tulajdonjog a – ellentételezés nélkül - a bérbeadó tulajdonába kerül a bérleti jogviszony megszűnése óta keletkezett bérlő által meg nem fizetett használati díj ellenében.

10.5. A bérlő a jelen szerződés megszűnését követő 10 napon belül köteles gondoskodni az esetlegesen székhelyként bejegyzett bérlemény önkormányzati, vagy bírósági cégnyilvántartásból való törlésének kérelmezéséről és ennek a ténynek a megtörténtét a bérbeadó felé a bérlő köteles hitelt érdemlően igazolni. Ez a kaució visszafizetésének egyik feltétele.

10.6. Amennyiben a bérlő a jelen bérleti szerződés megszűnésének napján vagy a lejárat napján nem bocsátja vissza a bérlemény területét a rajta fennmaradt felépítménnyel együtt a bérbeadó birtokába, úgy köteles a bérlemény használatáért a tényleges birtokba visszabocsátás napjáig a bérlet megszűnésének napján érvényes bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat megfizetni.

A bérbeadó a jelen szerződésből eredő bérlői tartozások megfizetésének biztosítására zálogjogot érvényesíthet a bérleményben maradt bérlő ingóságain.

10.7. A bérlő a szerződés megszűnése esetén jogosult a bérleményen létesítménybe bevitt, vagy bérleményen létesített ingóságait saját költségén a bérlet megszűnésének napjáig elvinni.

A bérlő jogosult a könnyű szerkezetes felépítménye elvitelére is azzal, hogy köteles saját költségén a könnyűszerkezetes épületbe, vagy bármely felépítménybe bevezetett közműveket a szabványoknak megfelelően a földterületen maradó részt lezárni.

A bérlő köteles a könnyűszerkezetes épület betonalapját feltörni és a betontörmeléket elszállítani saját költségén . Mindaddig, amíg a könnyűszerkezetes épület alapja a földterületen marad, a bérlőnek fennáll a bérleti díj fizetési kötelezettséget, tekintettel arra,hogy ez használatnak minősül.

A bérlő nem köteles a parkolónak használt térkövezést felbontani, amennyiben a bérbeadó írásban hozzájárul annak fennmaradásához, továbbá a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásnak megfelelően nem köteles a könnyűszerkezetes épület betonalapját, vagy a földterületre létesített beton, vagy aszfalt utak felbontására sem.

Amennyiben a bérbeadó a bérleti szerződést a jelen szerződésben meghatározott esetben jogszerűen felmondja és a bérlő a felmondást követő 12 hónapon belül az ingatlan földterületet nem bocsátja vissza a bérbeadó birtokába, azaz a bérlemény földterületéről a saját ingóságait, beleértve a könnyűszerkezetes épületet nem bontja el és a lebontott épületrészeket, dolgokat, ingóságokat nem viszi el a bérleményről, úgy a bérbeadó jogosult arra, hogy a bérelt földterületen a bérlő által létesített akár külön lezárt felépítményt felnyissa és az épületet a bérlő költségére lebontsa.

Ebben az esetben a bérlő tárgyi ingóságait a bérbeadó hatósági tanú jelenlétében a felépítmény felnyitásakor felleltározza és azt további 6 hónap időtartamra a bérlő költségére megőrzi és ismételten felhívja a bérlőt arra, hogy ezen ingóságokat vegye át.

Az ingóságok megőrzésének havi díja megegyezik a használati díj/hó díjával, amely összeget a bérlőnek külön meg kell fizetnie az ingóságok átvételének az időpontjában.

A bérlő már most nyilatkozik arra nézve, hogy a bérlet lejártának napjával – a bérbeadóval az esetleges zálogjog érvényesítés tárgyában történt megállapodásban rögzített ingóságokon kívül - köteles a felépítményből minden számára értékes dolgot magával vinni.

Amennyiben a bérlemény felnyitásakor, vagy bontásakor a felépítményben a bérlőnek bármely ingósága, dolga, tárgya ott maradt, úgy a bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli a bérleményben maradt ingóságok kiadása, értékül megtérítése tárgyában és nem felel a bérlőnek semmilyen jogcímen a bérleményben hagyott ingóságokért.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérlet megszűnését követő 12 hónap elteltéig a bérbeadó által őrzésbe vett ingóságokért nem jelentkezne, azokat nem viszi el, úgy a bérbeadó ezeket jogosult a bérlő költségére megsemmisíteni, vagy értékesíteni, és az árbevételt a bérlő tartozásába beszámítani.

A bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleményben a GDPR hatálya alá tartozó személyes adatokat tartalmazó iratok maradnának a bérleti szerződés lejártát követően, úgy a bérlőt terheli az ezen jogszabály szerinti felelősség is a személyes adatok kezeléséről, a bérbeadó semmilyen vonatkozásban nem felel a bérlőnek a bérleményben maradt ingóságaiért.

Amennyiben a bérleményben maradt akár könnyűszerkezetes felépítmény, vagy ingóságok értékesíthetőek úgy a bérbeadó a bérleti szerződés lejártát követő 12 hónap elteltével jogosult a bérlő a Ptk-nak a rendelkezései alapján jogosult a zálogjogot érvényesíteni és az ingóságokat értékesíteni és az abból befolyt bevételt a bérlő tartozására beszámítani.

Amennyiben a bérlő ingóságainak értékesítésére a zálogjog vonatkozásában sor kerülne, úgy az értékesítés meghirdetéséről, annak folyamatáról, a befolyt vételárról köteles a bérbeadó a bérlőt értesíteni.

Amennyiben a zálogjog alapján történt értékesítés során a bérbeadó felé fennálló tartozásánál nagyobb összeg folyna be, úgy a bérbeadó köteles a különbözetet a bérlő részére megfizetni. A megfizetés feltétele, hogy a bérlő mint Magyarországon bejegyzett jogi személy, magyarországi bankszámlaszámát a bérbeadó felé bejelentse.

Amennyiben a zálogjog alapján történt értékesítésből származó bevételnek a beérkezését követő 5 éven belül a fenti bejelentésnek a bérlő nem tesz eleget, úgy az elévült követelésekre vonatkozó jogszabálynak megfelelően a bérbeadó a teljes befolyt összeget megtarthatja.

A bérlő kijelenti és tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti szerződést a bérbeadó jogszerűen felmondta, úgy a jelen szerződésben meghatározottaknak megfelelően a bérbeadó akár a tégla, illetve betonépítésű bérlemény lebontására is jogosult, abban az esetben, ha a bérlő a bérleti szerződés megszűnését követően 12 hónap elteltével sem intézkedik sem arról,hogy a felépítmény tulajdonjogát olyan átlátható szervezetnek, vagy bérlőnek adja át, akivel az önkormányzat a föld bérletére bérleti szerződést tudna kötni, és aki a bérlő teljes tartozását a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a bérlő helyett egy összegben megfizeti.

A bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa a bérleményben létesített felépítmények lebontására intézkedne jogszerűen a bérbeadó, vagy a bérlet megszűnésével kapcsolatban a bérleményben hagyott ingóságait őrzésbe venné, vagy zálogjoga alapján értékesítené, úgy a jogalap nélküli gazdagodás, vagy más jogcímen sem érvényesíthet igényt a jelen szerződésben fogalmazott jogain felül a bérbeadóval szemben.

A bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 20 év elteltével, illetve az egyes – a bérleményben létesített – felépítményei létesítésétől számított 15 év elteltével – a bérlőnek felróható okból történt bérbeadói felmondás esetén, a bármilyen okból a bérleményben maradt és az egyes felépítmények vonatkozásában az állag sérelme nélkül le nem vihető dolgokért semmilyen értéknövekmény megfizetésére semmilyen jogcímen nem tarthat igényt.

A bérlő semmi esetre sem kérheti olyan beruházások megtérítését, amely az ingatlanból az épület / felépítmény állagának lényeges sérelme nélkül elvihető.

**11./ Szavatossági kijelentések**

Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy a bérlemény az átadás napján alkalmas arra, hogy a bérlő ezen a felépítményre vonatkozó munkálatokat el tudja kezdeni. A bérbeadó szavatolja, hogy a jogszabályoknak megfelelően működő helyi önkormányzat, akinek képviseletében eljáró polgármester jogosult a jelen bérleti szerződés aláírására.

Bérlő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a jelen bérleti szerződés megkötésére.

Szavatolja továbbá, hogy a jogszabályoknak megfelelően működő társaság, illetve egyéni vállalkozó amely nem áll csőd, végelszámolás, vagy felszámolási eljárás alatt, és tulajdonosi szerkezete átlátható.

**12. A felek egymáshoz intézett jognyilatkozatai, értesítések, kapcsolattartás:**

**12.1. Kapcsolattartás**

A jelen szerződés szerint, vagy azzal kapcsolatban küldendő írásbeli értesítéseket az alábbi személyeknek kell elküldeni az alábbi címekre:

Bérbeadó képviselője XY

e-mail cím: , postázási cím: telefon:

Bérlő képviselője XY

e-mail cím: , postázási cím: telefon:

A felek kötelezik magukat arra, hogy amennyiben képviselőjük vagy értesítési, illetve postacímük megváltozik, úgy azt haladéktalanul írásban közlik a másik féllel.

A szerződő felek kijelentik, hogy a kapcsolattartói minőséghez kapcsolódó adatkezelésről az érintett kapcsolattartókat előzetesen tájékoztatták.

Mindaddig, amíg valamelyik fél a kapcsolattartásban megjelölt adat módosításról írásbeli értesítést nem küld, addig a fenti személynek, illetve e-mail-re és postacímre megküldött bármely írásbeli közlés, értesítés a másik fél részére joghatályosan történik meg.

A felek megállapodnak abban, hogy az e-mail útján megküldött értesítés, illetve közlés is joghatályosnak tekintendő az e-mail megküldését követő munkanappal.

Amennyiben fizetési felszólításra, vagy felmondásra vonatkozó közlésre kerülne sor, úgy azt egyidejűleg e-mailen és postai úton is meg kell küldeni a másik félnek, a közlés napja ebben az esetben is az e-mail címre megküldött közlés.

A felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a másik fél részére a jelen szerződés fejezet Kapcsolattartás címszó alatt megjelölt e-mail címre megküldött elektronikus levelet –beleértve a fizetési, vagy egyéb felszólítást, vagy felmondást - joghatályosan kézbesítettnek kell tekinteni azzal, hogy kézbesítési vagy olvasási igazolást küld a levelező rendszer, az e-mail levél kézbesítést követő nappal.

A felek kötelesek megváltozott e-mail címüket haladéktalanul a másik fél tudomására hozni, amennyiben az e-mail cím változás nem kerül megküldésre a másik fél részére, úgy a korábbi e-mail címre megkísérelt levél megküldését is joghatályos teljesítésnek kell tekinteni.

**12.2. Egyéb értesítés**

A Bérlő köteles a Bérbeadót ill. a Bérbeadó képviselőit haladéktalanul értesíteni minden fontosabb munkáról, illetve káreseményről.

Amennyiben az ingatlant érintő kár keletkezik, úgy haladéktalanul köteles a bérlő felvenni a kapcsolatot a bérbeadó képviselőjével és köteles biztosítani a helyszíni szemlét a bérbeadó és a biztosító képviselője részére.

**13. Záró rész:**

13.1. A Bérlő kötelezi magát arra, hogy a jelen szerződésben vállalt bérleti díj, és ingatlan használatával kapcsolatban felmerült rezsi és közös költség megfizetésére, valamint a Bérbeadó részéről közölt azonnali vagy rendes felmondás esetén a kiköltözésre közjegyző előtt végrehajtandó okirat formájában kötelezettség vállaló nyilatkozatot tesz, amelynek alapján a közjegyzői okiratban foglaltak alapján közvetlen végrehajtás kérhető a Bérlő ellen a kötelezettségek teljesítésére.

A Bérlő kötelezi magát, ahogy a jelen bérleti szerződés aláírásától számított 15 napon belül a fentiekre vonatkozó közvetlen végrehajtható közjegyzői okirat egy eredeti példányát átadja a Bérbeadónak.

Amennyiben a jelen szerződés aláírásától számított 15 munkanapon belül a fenti kötelezettségeinek teljesítését a bérlő nem igazolja, úgy ez a bérbeadót feljogosítja az azonnali hatályú felmondás közlésére, és ez esetben a bérbeadó jogosult a kaució összegének, azaz két hónap bérleti díj mértékével egyező összegek foglaló jogcímén történő megtartására, illetve a bérbeadó jogosult a jelen szerződésbe foglalt jogkövetkezmények alkalmazására.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy jogellenes lenne, úgy az nem érinti a további rendelkezések érvényességét.

A felek a jelen szerződést kizárólag írásban módosíthatják.

A felek a jelen szerződésből eredő jogvitájukra, illetve jövőbeli jogvitájuk esetére kikötik a Dabasi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

A felek kijelentik, hogy a jelen bérleti szerződés egy minden fél által aláírt példányát az aláírással egyidejűleg kézhez vették.

A felek kijelentik, hogy a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatban saját külön képviselőjüktől teljes körű jogi tájékoztatásban részesültek.

A jelen szerződést a felek közös elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt a mai napon aláírták.

Gyál, 2020 ………………..

…………………… ………………………………

Bérbeadó Bérlő

Mellékletek :

* bérlő cégkivonata, aláírási címpéldánya