

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

Kecskemét, Thököly u. hrsz 1619/13.

mely létrejött a

NERINGA KFT
mint bérbeadó,

valamint a

mint bérlő

között a lenti helyen és időben.

H E L Y I S É G B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S

amely egyrészt az **NERINGA KFT.**,
(Asz 11855990-2-03.; képv.: BURINSKAS ARTURAS ügyvezető; székhelye:6000 Kecskemét,
Domb Lakópark 27.) mint **b é r b e a d ó**,

másrészt a (Asz.: ; képv.: ; székhelye: ;) bérlő friss hiteles cégkivonatának,
valamint az eljáró képviselő aláírási címpéldányának másolata a jelen szerződés 1. sz.
mellékletét képezi mint **b é r l ő**,

között az alábbi feltételek szerint jött létre:

- 1./ A bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a **Kecskemét, 1619/13 hrsz.** Alatt elvett, s természetben **Kecskemét, Thököly u.** alatt található raktár és irodaház ingatlanegyüttes.
- 2./ A **NERINGA KFT.**, mint bérbeadó előző pontban meghatározott épületben elhelyezkedő **m²** térmértékű (128,43) irodahelyiséget, **2010. évi 02. hó 01. napjától határozatlan időre** bérbeadja, bérlő pedig a jelen okirat aláírásával — irodai, és egyéb tevékenység céljára bérbeveszi.
A bérlemény tárgyát képezi továbbá az ingatlan udvarában 2 db gépkocsiparkoló hely.

Az 1./ pontban meghatározott ingatlannak a jelen bérleti jogviszonnnyal érintett alaprajza a jelen bérleti szerződés 2 sz. mellékletét képezi.

A bérlemény használatbaadása jegyzőkönyv felvételével történik, amelyet felek képviselői okiratszerűen aláírnak. A jegyzőkönyv tartalmazza a bérlemény állapotfelvételét, a használatbavétel tényét, a bérleményben található felszerelési- és egyéb tárgyak jegyzékét, valamint ezek, továbbá az ingatlanra vonatkozó házirend, (3.sz. melléklet) és a tűzvédelmi szabályzat (4. sz. melléklet) átvételének tényét.

- 3./ Szerződő felek a bérleti díj és a bérlethez kapcsolódó szolgáltatások díjának havi összegét — és fizetési feltételeit — a következők szerint határozzák meg:

Az irodahelyiség bérleti díja:	,-Ft/hó	,- Ft
Üzemeltetési költség:	,-Ft/m ² /hó	4.000,- Ft

Összesen: ,- Ft + ÁFA

- 3.1./** A bérleti és szolgáltatási díj minden hónapban előre, a hónap 5. napjáig esedékes, a bérbeadó által kiállított számla alapján. A bérbeadó vállalja, hogy a havi esedékes számláját legkésőbb a tárgyhónapot megelőző hó 26. napjáig kiállítja és ugyanezen határidőben a bérlő részére megküldi.
A bérleti és üzemeltetési díjat, az esetleges közüzemi díjakat a bérlő a bérbeadó Erste Bank RT 11998305-05607705-00000000 számú folyószámlájára tartozik átutalás útján megfizetni.
- 3.2./** Szerződő felek kölcsönösen megállapodnak abban, hogy a **3./** pontban meghatározott bérleti és üzemeltetési díj reálértékét a jogviszony fennállása alatt megőrzik.
- 3.3/** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a tárgy hó 5-ig esedékes díjak megfizetésével a bérlő késedelembe esnék, úgy minden napi késedelem után, napi egy ezrelék mértékű késedelmi kamatot tartozik bérbeadó részére megfizetni. Amennyiben pedig a késedelem a harminc naptári napot meghaladja, úgy a jelen szerződéssel létrejövő bérleti jogviszony, a késedelem harmincegyedik napjától kezdődően a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással felmondható. Ez utóbbi esetben a felmondás kézhezvételétől számított harminc napon belül tartozik bérlő a bérlet tárgyát képező helyiségeket kiüríteni és bérbeadó részére birtokba visszaadni.
Bérbeadó ez esetben is jogosult az elmaradt bérleti, üzemeltetési, közüzemi díjra és kamataira, valamint a kiürítési időszakra esedékes — a bérleti, üzemeltetési valamint tényleges közüzemi díjjal azonos mértékű — *használati díjra*.
- 4./** A bérleti és az üzemeltetési díjak határidőben történő megfizetésének biztosítékaul, illetőleg bármely esetleges bérlői károkozás esetére biztosítékaul, bérlő a jelen szerződés aláírásának napjától számított nyolc banki napon belül és a jelen szerződés hatálybalépésének feltételeként átutal **egy** havi bérleti és üzemeltetési díj nettó összegének megfelelő **,- Ft azaz forint** összeget mint *óvadékot* (kauciót) bérbeadó részére.
- 4.1./** Amennyiben a szerződés úgy szűnik meg, hogy a bérlőnek bérleti, üzemeltetési díjhátraléka, és közüzemi díjtartozása, elmaradt felújítási kötelezettsége nincs, és a bérleményt eredeti — rendeltetésszerű használatra alkalmas — állapotban a

bérbeadó részére birtokba visszaadta, úgy az óvadék összege a bérlő részére visszajár.

- 4.2./** Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlőnek bérleti, üzemeltetési díj, közüzemi díjhátraléka vagy elmaradt felújítási kötelezettsége van, úgy a bérbeadó ezen hátralékot minden további nélkül jogosult az óvadék összegéből levonásba helyezni.
- 4.3./** Amennyiben tartozását, vagy a tartozása egy részét a bérlő vitatja, úgy a nem vitatott követelésrész minden további nélkül a bérbeadót illeti, a vitatott részt bérbeadó köteles a bérlő javára — a jogvita egyezség vagy jogerős bírói ítélet formájában történő eldöntéséig — ügyvédi letétbe helyezni.
- 4.4./** A bérlő által okozott és elismert kár megtérítése az óvadék terhére történik, azzal, hogy ezt az elismert értéknek megfelelő összeget a bérbeadó minden további nélkül jogosult az óvadékból levonásba helyezni, és a kár megtérítésére fordítani.
- 4.5./** Amennyiben a kárért való felelősségét a bérlő nem, vagy csak részben ismeri el, úgy a 4.3./ alpontban foglaltak szerint kell megfelelően eljárni.
- 4.6./** Amennyiben az óvadék — vagy annak egy része — a jogviszony fennállása alatt felhasználásra került, úgy azt a bérlő a felhasználástól számított legkésőbb nyolc banki napon belül tartozik újból a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, illetőleg a csökkent összeget egy havi díjnak megfelelő mértékre kiegészíteni.
- 4.7./** Az óvadéokra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 5./** Bérbeadó által nyújtott szolgáltatások és kötelezettségek
- 5.1./** A bérbeadó köteles gondoskodni:
- a./ Az épület karbantartásáról és javításáról, ideértve a közös használatú helyiségeket, valamint a bérelt helyiségekbe beépített gépészeti berendezéseket is, de nem ideértve a bérlő helyiségeiben Bérlő által hozott vagy létesített eszközöket és felszereléseket;
 - b./ az épületben és a bérleményben lévő központi berendezések és az ehhez csatlakozó vezeték-rendszer megfelelő állapotáról;
 - c./ a bérlő által rendeltetésszerű és gondos használat mellett, természetes elhasználódás következtében tönkrement berendezések pótlásáról;
 - d./ elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról;

-
- e./ víz, csatorna, elektromos áram, fűtés szolgáltatás (okt. 15 – ápr. 15-ig +22°C-ra), ide nem értve a szolgáltató cégek felelősségi körébe tartozó eseteket;
 - f./ külön térítés ellenében biztosítja a fűtést az előző pontban rögzített fűtési szezonon kívül is abban az esetben, ha a napi legmagasabb hőmérséklet 3 napig 20°C alá süllyed. Ennek költségét a következő hónapi számlában számlázza le az almérő állása szerint.
 - g./ kommunális szemét elszállíttatásáról (a bérlő tevékenységével összefüggő hulladék elszállítása a bérlő kötelezettsége);
 - h./ a járda, udvar és közös területek takarításáról;
 - i./ a bérlő árujának zavartalan ki- és berakodásáról, a már hivatkozott mellékletben foglalt szabályzatban részletezett belső forgalmi rend szerint a kijelölt rakodási területek használatával;
 - j./ az ingatlanra vonatkozó Tűzvédelmi Szabályzat elkészítéséről és a bérlők részére történő átadásról;
 - k./ az ingatlan villámvédelmi felülvizsgálatának elvégeztetéséről;
 - l./ a bérlők részére tűzvédelmi és munkavédelmi tájékoztatás megtartásáról;

5.2./ Bérbeadó nem tartozik felelősséggel:

- a bérlő alkalmazottai, üzletfelei, ügyfelei és a bérlő érdekkörébe tartozó egyéb személyek által okozott, valamint a bérelt helyiségekbe hozott tárgyokban keletkezett károkért.

Bérbeadó kizárólag a bérlő vagyonaiban keletkezett olyan károkért felel, amelyek a bérbevett objektum hibájának tudhatók be, amennyiben a bérbeadó szándékos magatartása vagy gondatlansága bizonyított és amilyen mértékben a kárt a biztosítás fedezi.

6./ Bérlő jogai és kötelezettségei:

- 6.1./** Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlanban a bérleti jogviszony alapján a környék, illetve az ingatlanban lévő további bérlők nyugalma nem zavaró módon irodai tevékenységet jogosult végezni. Az ehhez szükséges hatósági engedélyeket köteles bérlő saját költségén és saját kockázatára beszerezni, az abban előírtakat maradéktalanul betartani és az ehhez szükséges eszközöket a bérleményben saját költségén felszereltetni, különös tekintettel a környezetvédelmi és tűzvédelmi előírásokra.

6.2./ Bérlő köteles gondoskodni:

- a./ a bérbeadó tulajdonában, annak használata következtében kár ne keletkezzen, így pl. a bérbeadótól írásbeli jóváhagyást kell kérni a maximális szintterhelésről, mielőtt nehéz gépeket, berendezéseket, vagy irattárolókat telepítene;
- b./ a tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről;
- c./ a Munkavédelmi Szabályzat elkészítéséről és betartásáról (a tevékenység figyelembevételével);
- d./ a bérelt területre eső tűzcsap szerelvényeinek a vagyon védelméről;
- e./ elvégeztetni a szokásos karbantartást, ideértve az összes szükséges javítást a bérelt területen belül, saját költségére és késedelem nélkül;
- f./ ha a Bérlő nem tesz eleget a fenti kötelezettségének, úgy a szükséges munka elvégzésére vonatkozóan a Bérbeadó jogosult gondoskodni. Ezek elvégzését a Bérlő köteles tűrni és költségei is Bérlőt terhelik;
- g./ a lehető leghamarabb értesíteni bérbeadót, amennyiben olyan javítást kér, amely bérbeadó feladata;
- h./ kártalanítani bérbeadót az objektumban a bérlő alkalmazottai, ügyfelei, vagy üzletfelei hibájából vagy mulasztásából keletkező minden kárért. Bérlő köteles a lehető leghamarabb tájékoztatni a bérbeadót a fenti károkról és hibákról, amik tudomására jutottak, illetőleg bekövetkeztek,
- i./ a bérelt helyiségeket megfelelő és felújított állapotban visszaadni bérbeadónak a bérlő bútorai és felszerelései nélkül, károktól mentesen. A felújított állapot alapvetően a falak tisztasági festését, a szőnyegpadló gépi tisztítását, vagy cseréjét jelenti, valamint minden olyan hiba és sérülés helyreállítását, amely a természetes kopáson és elhasználódáson kívül keletkezett, úgy, hogy a helyiségek azonnali beköltözésre is alkalmasak legyenek.

Felek megegyeznek abban, hogy a szerződés lejáratát megelőzően külön listát készítenek írásban a szükséges helyreállítási munkákról. A bérlő köteles az összes szükséges javítást elvégeztetni. Ha a bérlő bérleti jogviszony megszűnésének napjáig nem végezteti el a szükséges munkálatokat, a bérbeadó jogosult gondoskodni a munkálatoknak a bérlő költségére történő elvégzéséről. A bérlő felel a bérbeadó felé a szükséges munkálatok megkéséséből adódó bérleti és üzemeltetési díj veszteségéért is.

6.3./ A bérbeadó a jelen szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő a bérleményre tetszése szerinti mennyiségű telefonvonalat rendeljen saját költségén a Magyar Telekom Nyrt-től.

6.4./ Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő tevékenységéhez szükséges, szokásos méretű *cégtáblát* — amennyiben ez az épület homlokzatába illő, a városképet más módon sem zavarja, és a megfelelő hatósági engedélyeket beszerezte — elhelyezzen. Az ezzel kapcsolatos költségek, beleértve a hatósági engedélyezési eljárások lebonyolításának költségét is, a bérlőt terhelik.

7./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleményben végzendő bármely *átalakítási* munkálat a bérbeadó előzetes engedélye alapján — és természetesen szükség szerint, a bérlő által beszerzendő hatósági engedéllyel — végezhető. A bérlő által bérbeadói engedéllyel eszközölt esetleges értéknövelő beruházások megtérítésére a bérlő — ellentétes későbbi megállapodás hiányában — igényt nem tarthat.

8./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő a bérleményt csak a bérbeadó külön írásbeli engedélye alapján jogosult *albérletbe* adni, vagy *bérlőtársi jogviszonyt* létesíteni, továbbá szerződéses jogainak vagy kötelezettségének harmadik fél felé egészben, vagy részben történő engedményezést eszközölni.

Ez esetben az albérlő, illetőleg társbérlő magatartásáért úgy felel, mintha az al-, vagy társbérletbe adás nem következett volna be.

9./ Felelősségviselés, biztosítás

9.1./ Bérlő a jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy teljeskörű vállalati vagyon, személy és felelősségbiztosítással rendelkezik, amely biztosítás kiterjed a bérelt területen található ingóságokra és a személyek valamint felelősség biztosítására. Szükség esetén a megfelelő biztosítási kötvényt a bérlő – a bérbeadó felhívására – köteles bemutatni.

Bérbeadó nem tartozik kártérítési felelősséggel a bérlővel szemben, a bérleménybe a bérlő által behozott felszerelések, iratok, adatbázisok és egyéb eszközök, tárgyak vonatkozásában, illetőleg a bérlő felelősségbiztosításának hatálya alá eső személyi és vagyoni károk vonatkozásában sem.

A biztosítási szerződés létrehozásának elmulasztásának következményei a bérlőt terhelik.

9.2./ Bérbeadó nem felel az üvegtárgyakért.

9.3./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy bérbeadó jogosult a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását harmadik fél részére minden további nélkül átengedni.

10./ A bérleti jogviszony *megszűnésére* vonatkozóan felek a következők szerint állapodnak meg:

10.1./ Rendkívüli felmondás joga a bérbeadó részéről:

10.1.1./ Rendkívüli felmondásnak van helye a bérbeadó részéről a jelen szerződés 3.3./ pontjában foglaltak szerint, amennyiben a bérlő a bérleti és üzemeltetési díj valamint a további költségek megfizetésével késedelembe esnék, és fizetési késedelme az esedékességtől számított harminc naptári napot meghaladja.

10.1.2./ Rendkívüli felmondásnak van helye a bérbeadó részéről akkor is, ha a bérlő egyéb szerződésszegést követ el — így különösen ha a bérleményt szerződéses feltételektől eltérően használja, s ezzel kárt okoz — és szerződésszegő magatartásával a bérbeadó írásbeli felszólítására sem hagy fel. Ez esetben a bérbeadó a szerződésszegő magatartás megszüntetésére ésszerű, de legalább 8 (nyolc) napos határidőt köteles kitűzni.

10.2./ Rendkívüli felmondás joga a bérlő részéről:

Rendkívüli felmondásnak van helye a bérlő részéről, amennyiben a bérbeadó szerződésszegést követ el — így különösen ha a bérlemény, vagy ennek felszerelése folyamatos rendeltetésszerű használhatóságát nem biztosítja — és szerződésszegő magatartásával a bérlő írásbeli felszólítása ellenére sem hagynak fel.

Ez esetben a bérlő a szerződésszegő magatartás megszüntetésére ésszerű, de legalább 8 (nyolc) napos határidőt köteles kitűzni.

10.3./ A bérleti jogviszony határozott idő lejárta előtt történő megszüntetése:

A bérleti jogviszony a határozott idő letelte előtt – az előző alpontokban meghatározottak szerinti rendkívüli felmondás eseteit kivéve – rendes felmondással egyik fél részéről sem mondható fel.

Amennyiben a bérlő a bérleti jogviszonyt ezen tiltó rendelkezés ellenére egyoldalúan megszüntetné és bérlői jogainak gyakorlásával felhagy – kötelezettségeinek teljesítését önkényesen megtagadja – a bérbeadót a

határozott idejű bérleti jogviszony hátralévő idejére esedékes teljes bérleti díj és üzemeltetési költség teljes egészében megilleti.

Ezen összegből azonban a bérbeadó köteles bérlő részére visszatéríteni azt a részt, amely számára más módon – pl. új bérbeadással – megtérül, vagy amellyel egyébként jogalap nélkül gazdagodnék.

A bérleti díj és üzemeltetési költség céljára ez esetben a bérlő óvadékának összege minden további nélkül felhasználható.

10.4./ A bérleti jogviszony megszűnik akkor is, ha a bérlemény tárgyát képező helyiség-ingatlan elpusztul, vagy egyébként megsemmisül.

10.5./ A bérleti jogviszony határozott idejének lejáratát megelőzően hat hónappal felek tárgyalást tartoznak folytatni egymással a bérleti jogviszony meghosszabbításának feltételeiről oly módon, hogy bérbeadó konkrét ajánlatot tesz a bérlő részére.

Bérbeadó a bérleményt csak abban az esetben jogosult a bérlőtől különböző jogi vagy természetes személynek bérbe adni, ha a kialakított feltételeket bérbeadó a bérlőnek is felajánlja és ezen feltételek mellett bérlő nem kíván bérleti szerződést kötni (előbérleti jog).

11./ Szerződő felek megállapodnak abban és bérlő kifejezetten tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármely fent meghatározott okból történő megszűnése esetén a bérleményt kiürített és felújított állapotban, a megszűnést követő legkésőbb harminc napon belül, a bérbeadó részére — minden elhelyezési, vagy kártalanítási igény nélkül — köteles használatba visszaadni.

A jogviszony megszűnésétől a bérlő tényleges kiköltözéséig terjedő időszakra használati díjat köteles fizetni, amelynek mértéke megegyezik a bérleti és üzemeltetési díj mértékével.

Felek külön és kifejezetten megállapodnak abban is, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a kiürítési és birtokba visszaadási kötelezettségének a fenti határidőben nem tenne eleget, úgy a bérbeadó minden külön rendelkezés nélkül jogosult birtokba visszahelyezkedni, jogosult az ingatlant a bérlő ingóságaitól kiüríteni, és az ingatlant lezárni. Ez esetben a bérbeadó a bérlőnek az ingatlanban maradt ingóságaiért a felelős őrzés szabályai szerint tartozik felelősséggel. Minden ezzel kapcsolatos – tárolási, szállítási, adminisztrációs, etc. – többletköltség azonban a bérlőt terheli és a bérlő a bérleti és üzemeltetési díjjal azonos összegű használati díjat is tartozik fizetni mindaddig, amíg ingóságait a bérleményből el nem szállíttatja.

-
- 12./** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a bérleti jogviszony gyakorlását bármikor – de a bérlő indokolatlan zaklatása nélkül és előzetesen közölt időpontban – jogosult a jogviszony fennállása alatt ellenőrizni.
- 13./** A bérlő által bérelt helyiségek a Thököly utcai épületrészben találhatóak.
Bérlő tudomásul veszi, hogy az épületegyüttes vasúti sín mellett van. A bérlőnek tudomása van a zajról, porról és egyéb zavaró tényezőről, amelyek ennek következtében fennállhatnak.
A bérlő nem jogosult semmiféle követelésre vagy díjcsökkenésre ezen a jogcímen.
- 14./** A jelen szerződés módosításai és kiegészítései kizárólag mindkét fél írásbeli jóváhagyásával érvényesek.
- 15./** Szerződő felek a jelen szerződésből folyó valamennyi — előzetes egyeztetések során nem tisztázható — vitás ügyekre vonatkozóan kikötik a Kecskeméti Bíróság kizárólagos illetékességét.
- 16./** A jelen szerződésben nem szabályozott, de a bérleti jogviszonyra vonatkozó egyéb kérdésekben a magyar jog, elsősorban a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LVIII. tv. valamint a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

Felek a fenti összesen 10 oldalon szövegezett bérleti szerződésüket, valamint annak mellékleteit mint akaratukkal mindenben megegyezőt, azzal írják alá, hogy a felek képviselői a képviseleti jogosultságukat megfelelően igazolták, s a bérbeadó taggyűlése a jelen szerződéssel létrejött jogügyletet előzetesen jóváhagyta.

Kecskemét, 2010. évi február hó 01. napján

.....
NERINGA Kft
B é r b e a d ó

.....
KORMANIK ÉS TÁRSAI KFT
B é r l ő

