

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

**a Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában lévő
Budakeszi belterület, 2747 és 2746 helyrajzi számokon kialakítandó
Budakeszi Vállalkozói Park területén hosszú távú bérleti jog megszerzésére**

PÁLYÁZATI KIÍRÁS

Budakeszi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete nyílt pályázatot hirdet

Az 1/1 tulajdoni részben Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Budakeszi belterület, 2746 és 2747 hrsz.-ú, természetben 2092 Budakeszi, Akácfa utca 18. sz. alatt található ingatlanon Budakeszi Vállalkozói Parkban kialakítandó fejlesztési telkek hosszútávú bérleti jogának megszerzésére.

A kiíró neve, címe, telefonszáma, e-mail elérhetősége, honlapja

Név: Budakeszi Város Önkormányzata
Cím: 2092 Budakeszi, Fő utca 179.
Telefon: 06-23/535-710
E-mail: pm.titkar@budakeszi.hu
Honlap: varoshaza.budakeszi.hu

1. A pályázati eljárás tárgya

Budakeszi 2746 és 2747 helyrajzi számon a Budakeszi Vállalkozói Parkban (továbbiakban: **Ingatlan**) a pályázati kiírás **1. számú mellékletében szereplő változási vázrajz tervezeten 2747/2;2747/3; 2747/4; 2747/5; 2747/6; 2747/8; 2747/9; 2747/10; 2747/11; 2747/12; 2747/13; 2747/14; helyrajzi számmal jelölt fejlesztési telkek** hosszútávú bérleti jogának megszerzése.

Az ingatlan Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Budakeszi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről (továbbiakban HÉSZ) szóló 41/2015.(XII.30.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi övezeti besorolásokkal rendelkezik:

| Építési övezet jele | Beépítési mód: | A kialakítható új telkek legkisebb telekterülete (m ²) | A megengedett legnagyobb beépítettség | A legkisebb zöldfelület mértéke | Legnagyobb épületmagasság (m) | Legkisebb telekszélesség (m) |
|---------------------|----------------|--|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Gksz-7 | szabadon álló | 1500 | 50% | 20% | 12,5 | 25 |

Az ingatlan elméleti telekosztását, a kialakítandó út vonalvezetését a pályázati kiírás 1. számú melléklete tartalmazza.

Egy pályázó több egymással határos telkekre vonatkozóan is benyújthat pályázatot. Ebben az esetben a telkek összevonásra kerülhetnek.

Abban az esetben, ha egy pályázó, több különálló telek hasznosítására, eltérő hasznosítási célokra nyújt be pályázatot, külön pályázati dokumentációt kell az egyes telkek vonatkozásában benyújtania. Ilyenkor az egyes pályázati dokumentációnak részeként a pályázónak rangsorolnia kell a hasznosítani kívánt telkeket.

Pályázó kérésére a Pályázat kiírója *.dwg formátumban is a jelentkező rendelkezésére bocsátja a helyszínrajzát.

2. Pályázat keretében benyújtandó fő dokumentumok:

A pályázó adatai.

A pályázati dokumentáció tartalmazza:

1. A megajánlott nettó bérleti díjat (Ft/négyzetméter).
2. Bérelni kívánt terület megjelölése – sorszámmal.
3. A társaság bemutatását, különös tekintettel a 2015-2019. gazdasági évek beszámolóí alapján kimutatható fejlődésére. Új, induló vállalkozás vagy projektársaság esetében a tulajdonosok, ügyvezető korábbi hasonló területen szerzett tapasztalatainak bemutatását.
4. A területen végezni kívánt fejlesztéseket, tevékenységeket. A társaság jövőképét. A fejlesztés révén létrejövő új telephelyre vonatkozó maximum 5 oldalas főbb számszaki összefüggéseket tartalmazó (árbevétel, költség, eredményesség elemzés, foglalkoztatottság) 5 éves üzleti tervet.

3. A pályázati kiírás átvételének helye, időpontja

A pályázati kiírás a közzététel napjától (varoshaza.budakeszi.hu honlapon való megjelenés) a pályázati határidő lejártáig áll rendelkezésre. A pályázati kiírás személyesen átvehető munkanapokon 9 órától 15 óráig, pénteki napon 9 órától 11 óráig a Polgármesteri Hivatalban, vagy letölthető a varoshaza.budakeszi.hu weboldalról.

4. Felvilágosítás a pályázati eljárásról

A pályázó, illetve leendő bérlő tudomásul veszi és elfogadja a pályázati kiírást, annak feltételeit és azzal kapcsolatban Budakeszi Város Önkormányzatával szemben semmilyen igényt nem támaszt.

A kiíró a résztvevők számára lehetőséget biztosít a pályázati eljárásra vonatkozó kérdések felvetésére és esetleges további információszerezésre. A kérdéseket a cserep.zsolt@budakeszi.hu email címre kérjük megküldeni, vagy keressék személyesen Cserép Zsolt pénzügyi osztályvezetőt a Polgármesteri Hivatal 9. számú irodájában ügyfélfogadási időben.

5. A pályázatok benyújtásának módja, helye és határideje

A pályázatok benyújthatók

- személyesen a Budakeszi Polgármesteri Hivatal (2092 Budakeszi, Fő u. 179.) ügyfélszolgálatán,
- vagy postai úton (2092 Budakeszi, Fő u. 179. címre)

A pályázatok beérkezési határideje: **2020.-án 10:00 óra**

6. A pályázati felhívás visszavonása

A kiíró a pályázati felhívást a pályázatok benyújtására megjelölt időpontig visszavonhatja.

7. A pályázó ajánlati kötöttségének időtartama

A pályázó ajánlati kötöttsége a benyújtási határidőtől számított napig tart.

A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig kötve van. A pályázó az ajánlati kötöttség ideje alatt ajánlatát csak akkor módosíthatja, ha a kiíró az ajánlatok összehasonlíthatósága érdekében – határidő kitűzésével – a pályázótól felvilágosítást kér vagy a pályázót hiánypótlásra, pontosításra hívja fel. A pályázat egyéb módosítása érvénytelen.

8. A használatba adás feltételei, elbírálásnál figyelembe veendő feltételek, határidők

Hasznosítás célja:

- hosszú távú minimum 20+5 éves bérleti jog alapítása, pályázó a pályázatában ennél hosszabb időtartamot is megjelölhet.

Hasznosítás ellenértéke:

- A pályázó legalább a minimál bérleti díjnak megfelelő bérleti díj fizetési kötelezettséget vállal.
- A pályázó az ajánlat leadásakor 500.000,- Ft-ot pályázati biztosítékként köteles befizetni az Önkormányzat 11742348-15390022 számú bankszámlájára. A közlemény rovatban az „Pályázat a Budakeszi Vállalkozói Park bérlet” szöveget kell feltüntetni. A biztosíték a nyertesség esetén beleszámít a bérleti díj előleg összegébe. Amennyiben nem nyer az ajánlattevő, az Önkormányzat a biztosítéki díjat 5 napon belül visszautalja.
- A pályázat során amennyiben a pályázati feltételeknek teljesen megfelelő benyújtók között az általuk igényelt telkek között átfedés van és a pályázók nem jutnak megegyezésre a területeket illetően, a kiíró nyílt licit alkalmazásával dönt az értékesítésről. A pályázók közötti egyeztetés Budakeszi Város Önkormányzat által kijelölt fős bizottság vezetésével zajlik. A nyílt licit eljárást a bizottság elnöke vezeti.
- A terület minimál bérleti díj előleg nettóFt/négyzetméter (minimum 3000 Ft/nm-re gondoltam), mely a szerződéskötéskor fizetendő és a terület használatba vétele utáni 1. és 2. évi bérleti díjba beszámításra kerül,
- 3. évtől vállalt bérleti díj nettóFt/négyzetméter/év (minimum 1000Ft/nm-re gondoltam).

Szerződéskötés várható időpontja: az eredményhirdetéstől számított 30 napon belül.

Birtokbaadás időpontja: a projekt lezárását követően – tervezett szerint 2020. december 10. után azonnal

9. A pályázat részeként benyújtandó egyéb dokumentumok:

A pályázó adatai:

- átlátható szervezet* esetén: a cég neve, címe, KSH törzsszáma, cégjegyzék száma, meghatalmazott képviselő neve, elérhetőség (telefon, e-mail), eredeti aláírási címpéldány vagy aláírás minta,
- Átlátható szervezet esetén csatolni szükséges cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozatot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) 1. pont b) és c) alpontjában foglaltakról.

*Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény I. fejezet 3. § (1) bekezdés:

E törvény alkalmazásában

1. átlátható szervezet:

a) a

aa) nemzetközi szervezet, az állam, külföldi állam, külföldi helyhatóság,

ab) köztestület,
ac) költségvetési szerv, önkormányzati intézmény,
ad) külföldi állami vagy helyhatósági szerv,
ae) lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló törvény szerinti egyház, belső egyházi jogi személy,
af) helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat és azok társulása, valamint
ag) gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy az önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik,
ah) az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság;

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

A pályázatnak tartalmaznia kell továbbá:

2. számú melléklet szerinti felolvasó lap.

A társaság bemutatását, különös tekintettel a 2015-2019. gazdasági évek beszámolóí alapján kimutatható fejlődésére. Új, induló vállalkozás vagy projektársaság esetében a tulajdonosok, ügyvezető korábbi hasonló területen szerzett tapasztalatainak bemutatását.

A területen végezni kívánt fejlesztéseket, tevékenységeket. A társaság jövőképét. A fejlesztés révén létrejövő új telephelyre vonatkozó maximum 5 oldalas főbb számszaki összefüggéseket tartalmazó (árbevétel, költség, eredményesség elemzés, foglalkoztatottság) 5 éves üzleti tervet.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát a pályázati kiírásban foglalt feltételek elfogadásáról.

Igazolást arról, hogy a pályázónak nincs köztartozása (Nemzeti Adó- és Vámhivaltól, valamint az ingatlan fekvése szerinti helyi adóhatóságtól). Pályázó nyilatkozata arról, hogy nincs tartozása sem jelenlegi sem pedig korábbi Budakeszi Város Önkormányzatának tulajdonában volt / lévő gazdasági társaság felé illetve intézménye felé.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy nincs folyamatban ellene végrehajtási eljárás, illetve bűnügyi zárlat.

A Pályázó, illetve leendő tulajdonos a pályázat megtekintésével és benyújtásával a tájékoztatást tudomásul veszi és elfogadja az egységes szerkezetben a módosított rendeletekkel a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 47/2011. (X. 28.) számú rendeletének szabályait és mellékleteit, valamint az egységes szerkezetben a módosított rendeletekkel a Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 54/2008. (XII. 17.), 6/2006. (III. 31.) számú rendelettel módosított 36/2004. (VII. 7.) számú rendeletének szabályait, mellékleteit is.

A pályázatot zárt borítékban kell benyújtani, a borítékon fel kell tüntetni: „Pályázat Budakeszi Vállalkozói Park”.

A pályázatokat három példányban, egy eredeti dokumentumokkal ellátott és cégszerűen aláírt pályázatot, és 2 db másolati példányt kell benyújtani. Ha a három példány pályázat között eltérés van, úgy az eredeti példány az irányadó.

A pályázat a benyújtásra nyitva álló határidő lejártáig bármikor visszavonható vagy módosítható.

A pályázati kiírásban foglalt feltételek megszegése vagy maradéktalan teljesítésének hiánya, továbbá az adatszolgáltatási, illetve az eljárási rend alapján a résztvevőt terhelő egyéb kötelezettségek súlyos megszegése a pályázati eljárásból történő kizárást vonja maga után.

A pályázatok beérkezése és bontása

A pályázatok felbontásának helye: Budakeszi Polgármesteri Hivatal
2092 Budakeszi, Fő utca 179.

A pályázatok felbontásának időpontja: **2020. -án 11:00 óra**

- A pályázatok beérkezése során a kiíró képviselőjében eljáró átvevő rávezeti az átvétel pontos időpontját a pályázatot tartalmazó zárt borítékra, és igazolja az átvétel tényét.
- A pályázatok bontásán a kiíró képviselője, a pályázati eljárásban résztvevők, illetve meghatalmazottjaik, valamint a verseny tisztaságát biztosító személy lehetnek jelen.
- A pályázati eljárásban résztvevő meghatalmazottja köteles közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolni képviselői jogosultságát, illetve annak mértékét.
- A pályázatok bontásakor a jelenlévőkkel ismertetni kell a pályázók nevét és székhelyét (lakóhelyét).
- A pályázatok felbontásakor, illetve ismertetésekor jegyzőkönyvet kell felvenni.

A pályázatok értékelése

A pályázatokat Budakeszi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Költségvetési Bizottsága értékeli.

Az értékelő a pályázatot tartalmazó borítékok felbontását követően köteles megállapítani azt, hogy melyek azok a pályázatok, amelyek érvénytelenek, és az értékelésben, illetve a pályázati eljárás további szakaszában (szakaszaiban) nem vehetnek részt.

Érvénytelen a pályázat, ha

- olyan résztvevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- a pályázati felhívásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
- olyan résztvevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá aki az önkormányzattal vagy intézményével szemben szerződéses kötelezettségeit nem teljesítette.

Érvényes az a pályázat, amely mindenben megfelel – azaz mind formai, mind pedig tartalmi követelményeit tekintve – a pályázati kiírásban foglaltaknak.

Az értékelő felvilágosítást kérhet a pályázóktól annak érdekében, hogy a pályázatok értékelése, illetve összehasonlítása jobban elvégezhető legyen. A kérdéseket, illetve az érintett pályázók által adott válaszokat írásban kell rögzíteni. A válaszokban foglalt adatok csak az ajánlat értelmezését szolgálhatják, nem eredményezhetik a pályázatban megfogalmazott ajánlat, pénzbeli vagy értékbeli vállalások, lényeges állítások megváltoztatását.

A licit időpontja: 2020. -án 11:30 óra

- a licitre külön meghívót a kiíró nem küld
- a liciten meg nem jelenő pályázó ajánlataként érvényesen a pályázati ajánlati ár (minimálár) tekintendő
- a licit a pályázatban megajánlott és érvényes legmagasabb ajánlati árról indul 50Ft/négyzetméter bérleti díj előleg és 25,-Ft/négyzetméter/év bérleti díj licitlépcsővel,
- a liciten csak együttesen emelhető a bérleti díj előleg és a bérleti díj részlete,
- a licitről hangfelvétel és jegyzőkönyv készül, melyet minden jelenlévő aláír.

Ajánlatok elbírálásának szempontja: legmagasabb megajánlott bérleti díjelőleg + bérleti díj összege.

Az értékelő a pályázatokat az értékelés összefoglalójával együtt 30 napon belül a Képviselő-testület elé terjeszti, amely a pályázatokat soron következő ülésén elbírálja.

A pályázati eljárás eredménye

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

- a kitűzött időpontig egyetlen érvényes pályázat sem érkezett,
- a beérkezett pályázatok egyike sem felelt meg a pályázati kiírás követelményeinek vagy a kiíró egyéb, a pályázatra vagy a pályázati eljárásra vonatkozó előírásának, illetve elvárásának,
- a kiíró valamely résztvevőnek a pályázati eljárás tisztaságához fűződő, vagy a többi résztvevő érdekeit egyébként súlyosan sértő cselekménye miatt a pályázati eljárás érvénytelenítése mellett döntött.
- a kiíró fenntartja magának a jogot, hogy fentiekén kívül egyéb okból a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

Ha a pályázati eljárás eredményes, a kiíró dönt a pályázatok végső sorrendjéről.

Az eredményhirdetés helye, határideje, módja

Eredményhirdetés módja:

A pályázókat postai úton értesítjük a döntést követő 20 napon belül. A Képviselő-testületi döntés várható időpontja: **2020 munkaterv szerinti Képviselő-testületi ülés.**

Szerződés a nyertes pályázóval köthető meg. Amennyiben a nyertes pályázó eláll a szerződéskötéstől, vagy az eredményhirdetéstől számított 45 napon belül nem köt szerződést, elveszíti a befizetett pályázati biztosíték 50%-át.

Elállás esetén a Képviselő-testület által felállított értékelési sorrend szerint a soron következő pályázóval is köthető szerződés.

A kiírónak jogában áll a pályázati eljárást eredménytelenné nyilvánítani.

Budakeszi, 2020.

dr. Győri Ottilia
polgármester

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Telekalakítási vázrajz**
- 2. számú melléklet: Felolvasólap**
- 3. számú melléklet: Szerződéstervezet**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2746 és 2727 helyrajzi számú földrészletek telekcsoporthoz
újraosztásához

M=1:1000

A Vázrajz a Terület kimutatással együtt
érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Budapest, 2020. szeptember 25.

Takács Nándor
Készítő, minőség tanúsító földmérés
földmérés ig. száma: 6621/2014
Ing. rend. min. sz.: 1645/2000
GD-T: 01-8871

P.H.

TERÜLET KIMUTATÁS

a 2746 és 2727 helyrajzi számú földrészletek telekcsoporthoz
újraosztásához

A Terület kimutatás a vázrajzzal együtt érvényes.

| Változás előtti állapot | | | | | | Változás utáni állapot | | | | | | | Megjegyzés |
|-------------------------|-----------|--------------------------------|--------|------------------------------|------|------------------------|-----------|----------------------------|--------|------------------------------|------|---|------------|
| Hrsz. | Alrészlet | | | Terület ha.m ² | AK | Hrsz. | Alrészlet | | | Terület ha.m ² | AK | Szolgalmi és egyéb jogok | |
| | jel | műv. ága | min.o. | | | | jel | műv. ága | min.o. | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | | | 5 | 6 | 7 | 8 | | | |
| 2746/1 | | kivett telephely | | 0.3032 | 0.00 | 2747/1 | | kivett közút | | 0.1758 | 0.00 | | |
| 2747 | . | fásított terület | 5 | 0.8029 | 2.41 | 2747/2 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1834 | 0.00 | ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog: VMB-215/2009 (57 m ²) Bej.hat.sz.: 42702/2/2015.08.14 | |
| | b | kivett szennyvíztisztító-telep | | 1.8396 | 0.00 | 2747/3 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1654 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/4 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1726 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/5 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1700 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/6 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1562 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/7 | | kivett közút | | 0.4809 | 0.00 | ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog: VMB-215/2009 (195 m ²) Bej.hat.sz.: 42702/2/2015.08.14 | |
| | | | | | | 2747/8 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1689 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/9 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1586 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/10 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1593 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/11 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1589 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/12 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1584 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/13 | | kivett beépítetlen terület | | 0.1579 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/14 | | kivett beépítetlen terület | | 0.2294 | 0.00 | | |
| | | | | | | 2747/15 | | kivett beépítetlen terület | | 0.2500 | 0.00 | ELMŰ Hálózati Kft. vezetékjog: VMB-215/2009 (137 m ²) Bej.hat.sz.: 42702/2/2015.08.14 | |
| | | | | 2.9457 | 2.41 | | | | | 2.9457 | 0.00 | | |

Címkoordináták:

| HRSZ | Pontszám | Y | X |
|---------|----------|--------|--------|
| 2747/2 | 1 | 640517 | 239850 |
| 2747/3 | 1 | 640495 | 239817 |
| 2747/4 | 1 | 640471 | 239791 |
| 2747/5 | 1 | 640447 | 239760 |
| 2747/6 | 1 | 640432 | 239732 |
| 2747/8 | 1 | 640450 | 239676 |
| 2747/9 | 1 | 640470 | 239695 |
| 2747/10 | 1 | 640489 | 239723 |
| 2747/11 | 1 | 640515 | 239747 |
| 2747/12 | 1 | 640540 | 239773 |
| 2747/13 | 1 | 640565 | 239800 |
| 2747/14 | 1 | 640593 | 239829 |
| 2747/15 | 1 | 640600 | 239865 |

Budapest, 2020. szeptember 25.

Takács Nándor
Készítő, minőségügy tanúsító földmérő
földmérő ig. száma: 6621/2014
Ing.rend.min.sz.: 1645/2000
GD-T: 01-8871

P.H.

CF

| | | év | | | | | | | | | | | | Összes CF | |
|---|---|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|--|-----------|--|
| | | 0 - előleg | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 10 | 15 | 20 | 25 | | | | |
| Konstrukció - pályázatban beadott üzleti terv szerint | nettó 13000 Ft/nm, elején 25 % előleg, utána 2 év moratórium 4. évtől fizetés - 1 nm fajlagos CF - inflációval növelt érték 4. évtől - 2,5% inflációval | 3 250 | - | - | 424 | 435 | 445 | 504 | 570 | 645 | 730 | 16 215 | | | |
| Egy lehetséges alternatíva, más Önkormányzat jelen konstrukcióban nyertes pályázatában | Fix nm ár, 1-3 évig nettó 650 Ft/nm, utána nettó 1000Ft/nm/év összeg | 650 | 650 | 650 | 650 | 1 000 | 1 025 | 1 160 | 1 312 | 1 485 | 1 680 | 30 813 | | | |
| "Hibrid" megoldás a fenti kettő alapján | Bérelti díj előleget fizet - min. nettó 3 000 Ft/nm, utána 3. évtől bérelti díj, minimálisan nettó 800 Ft/nm/év | 3 000 | - | - | 800 | 820 | 841 | 951 | 1 076 | 1 217 | 1 377 | 27 468 | | | |
| | 1. változat pénzáram - 15 000 nm kihasználásnál | 48 750 000 | - | - | 6 358 696 | 6 517 663 | 6 680 605 | 7 558 491 | 8 551 739 | 9 675 507 | 10 946 949 | 243 227 065 | | | |
| | 2. változat pénzáram - 15 000 nm kihasználásnál | - | 9 750 000 | 9 750 000 | 9 750 000 | 15 000 000 | 15 375 000 | 17 395 401 | 19 681 300 | 22 267 584 | 25 193 728 | 462 192 839 | | | |
| | 3. változat pénzáram - 15 000 nm kihasználásnál | - | - | - | 12 000 000 | 12 300 000 | 12 607 500 | 14 264 229 | 16 138 666 | 18 259 419 | 20 658 857 | 412 013 128 | | | |
| | Különbég. - 2-1. változat | 48 750 000 | 9 750 000 | 9 750 000 | 3 391 304 | 8 482 337 | 8 694 395 | 9 836 910 | 11 129 561 | 12 592 077 | 14 246 779 | 218 965 774 | | | |
| | Különbég. - 3-1. változat | 3 750 000 | - | - | 5 641 304 | 5 782 337 | 5 926 895 | 6 705 738 | 7 586 927 | 8 583 912 | 9 711 908 | 168 786 063 | | | |
| | Különbég. - 3-2. változat | 45 000 000 | 9 750 000 | 9 750 000 | 2 250 000 | 2 700 000 | 2 767 500 | 3 131 172 | 3 542 634 | 4 008 165 | 4 534 871 | 50 179 711 | | | |
| Adó vonzat (0. évben nincs adó, 1-2. év telekadó, utána építmény 30% beépítést feltételezve 15 000 nm esetén) | | - | 4 950 000 | 4 950 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | 5 400 000 | | | |

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Budakeszi Város Önkormányzata**(2092 Budakeszi, Fő utca 179., törzsszám: 730095 adószám: 15730095-2-13) képviselőjében dr. Győri Ottilia polgármester/,mint Bérbeadó /a továbbiakban: mint Bérbeadó/

másrészről:

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

között az alábbiak szerint:

1./ A bérleti szerződés tárgya, a bérlemény

1.1. A bérbeadó kizárólagos 1/1 tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatal Budakeszi ingatlan-nyilvántartásában ...hrsz.-ú, megnevezésű, m2 alapterületű ingatlan, amely a bérelő által vállalkozói tevékenység céljára kialakított Vállalkozói Park része, amely Vállalkozói Park, a következő ingatlanokat foglalja magában : hrsz, hrsz.

1.2. A bérbeadó bérbeadja, a bérelő 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 bérelőt.

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

2./ A felek nyilatkozatai a bérlemény megfelelőségéről

2.1. A bérelő 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 bérelőnek a Vállalkozói Parkban általa végzett fejlesztésekről és a működtetésről:

- a vállalkozói park teljes területe kb. 22.259 m2
- a Budakeszi Patak utcából épültek ki a közművezetékek, melyekről víz, csatorna, elektromos energiák, telekommunikációs hálózat bekötő vezetékei önállóan kerülnek kiépítésre az egyes bérlemények telekhatáráig.
- a Vállalkozói Parkon belüli úton kiépül a világítás.
- a Vállalkozói Park területe GKSZ 7 besorolás alá esik. 2018-óta HÉSZ módosítást fogadott el a Képviselő-testület a 25/2018. (VIII.31.). számon, mely kifejezetten a projekt helyszínére vonatkozott.

2.3. A bérelő 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 útsatlakozását, 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 Településképi rendelet és a Települési Arculati Kézikönyv 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 kerítést 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 külső 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. A jelen szerződés rendelkezései szerint létesített, földterületről 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 nem engedheti át, azt csak saját maga használhatja.

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, továbbá nem áll végelszámolás, felszámolási eljárás alatt, nincs ellene folyamatban lévő bünygyi zárlat, valamint elfogadja Budakeszi Város Önkormányzat rendeleteit.

3.4. A bérleti szerződés megkötésének, és fenntartásának jogszabályi feltétele

Bérbeadót megillető felmondási ok

Bérleti 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 megfelelően a bérlő kötelezi magát arra, hogy minden év dec. 20-ig írásban a bérbeadó felé beszámol a bérleményt érintő tárgyévi megvalósult beruházásairól.

Az alábbi jogszabályhelynek 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.

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 a fenti jogszabályban foglaltak szerint a bérbeadót rendkívüli felmondási ok illeti meg.

Amennyiben a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem 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 fentiekben 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 bérő a bérleményre vonatkozó bérleti jogát nem ruházhatja át, nem cserélheti el.

A bérő a bérleményen található felépítményt bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja albérletbe harmadik személy részére úgy, hogy annak időtartama nem haladhatja meg a bérő bérleti szerződésének időtartamát. Bérbeadó köteles 30 napon belül vonatkozó nyilatkozatát Bérő részére megküldeni.

3.7. A bérleményen létesített felépítmény megfelelése

A bérő jogosult a földterületen a Helyi Építési Szabályzatnak és a településképi rendelet és a Települési Arculati Kézikönyvnek megfelelő felépítményt saját költségén megépíteni.

3.7.1. Közmű kiépítés, közműszerződés

A bérő köteles kiépíteni a bérleménye telekhatárától a szükséges közműveket –és a szabvány szerinti mérőórákat.

A bérő tudomásul veszi, hogy a felépítménybe a közműveket saját költségén neki kell bekötnie.

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

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

A bérlemény legkorábban a telekalakítási határozat jogerőre emelkedését követő napon adható birtokba. A birtokbaadásnak nem feltétele a közmű csatlakozások bérleményen történő kiépítése.

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 bérőt terheli minden közműdíj fizetési kötelezettség, illetve a bérelt ingatlan használatával kapcsolatos költség, kiadás.

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

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

3.7.3. 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 ingóknak 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.

3.7.4. A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérbevett földterület 50 %-át építheti be, 20 % zöldterületet fenn kell tartania és a bérelt területen kell megoldania a tevékenysége folytatásához szükséges gépkocsi parkolók kiépítését.

3.7.5. 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 létesítéskor 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 a szerződés aláírásától számított legkésőbb két éven belül megkezdji a jelen szerződésben megjelölt tevékenységéhez szükséges felépítmény megépítését és azt legfeljebb három éven belül befejezi oly módon, hogy a tevékenységet megkezdhesse negyedik év elteltét követő nappal. 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.

A bérlő jogosult konténert, vagy más, földterületről 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. 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 és annak környezetét.

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.

4.3. 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 porszenyeződéssel 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 porszenyeződéssel 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 a bérlemény állapotának ellenőrzésére, az ingatlanban történő helyszíni szemlézésre, amelynek időpontját a bérlő szükségtelen zavarása nélkül, a bérlővel egyeztetett időpontban végzi el.

6. Felelősség- és vagyonbiztosítás, kár, bérbeadói felelősség

6.1. A bérlő köteles a teljes bérleményre,-beleértve a bérelt területet - és a saját maga által létesített felépítményekre olyan felelősség- és vagyonbiztosítást 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 évben a biztosítás fordulónapját követő 30 napon belülrő köteles a bérbeadónak másolatban megküldeni a vonatkozó 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– 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 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, cégbíróági 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. Bérlő fizetési kötelezettsége

8.1. A felek megállapodnak abban, hogy bérlő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Kt. határozatban szereplő Ft azazforint összeget bérbeadó számára megfizeti. A megfizetett összeg felek a birtokbaadás napjáig előleg/foglalónak tekintik. A birtokbaadás napjától az összeg bérleti díjként kerül elszámolásra. .

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.

8.. A bérleti díjt/nm/év+ÁFA-nak megfelelő forint összeg a Vállalkozói Park átadásától számított három évig, azaz napjáig, azaz a 8.1. szerint megállapított összeg. .

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

8.3. A bérleti díj napjától automatikusan, a bérlő minden további értesítése nélkül+ÁFA összeg.

8.4. Azt követően, hogy a bérleti díj mértéke eléri az 8.3. pontban meghatározott 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.

8.5. 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.

8.6. 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 havonta köteles a bérleti szerződés megszűnés utolsó hónapján érvényes bérleti díj kétszeresének a megfizetésére a tényleges birtokba bocsátás napjáig.

8.7. A bérleti díj és közös költség fizetés esedékessége:

8.7.1. A 8.3. pont szerinti bérleti díjat a bérlő legkésőbb a tárgyhót követő hónap 5. napjáig kell megfizesse a bérbeadó nevén, az Banknál vezetett bankszámlájára.

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

A bérleti díj 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.

8.8. Kaució,

8.8.1. A bérlő a 9.8.1. pontban megjelölt összegén felül 2 hónapi bérleti díjnak megfelelő azaz Ft-ot, azaz forint kauciót a 8.8.1.pontban megjelölt bankszámlára.

8.8.3. A felek megállapodnak abban, hogy miután a kaució biztosítékkul 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.

8.8.4. 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.

8.8.5. A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó a fentiek szerint átvett kaució összeget letétként kezeli.

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 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 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.

9./ A bérleti szerződés időtartama, megszűnése

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

9.2. Bérlő vállalja, hogy a bérleti díj fizetésre és ingatlan kiürítési kötelezettség vállalására vonatkozó nyilatkozatát közjegyző által által hitelesített közokiratba foglaltatja a jelen szerződés aláírásának napjától számított 20 naptári napon belül. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségét megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani

A bérleti szerződés hatályba lépésének a feltétele, hogy a bérlő a jelen szerződés aláírásának a napjával a 8.1. pontban meghatározott bérleti díj, és a kéthavi kaució összegét a bérbeadó bankszámlájára megfizesse.

9.3. 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.

9.4. Egyoldalú megszüntetés, felmondás súlyos szerződésszegés miatt:

9.4.1. A bérbeadó felmondása

A bérbeadó a jelen határozott - év időtartamra szóló - bérleti jogviszony időtartama alatt kizárólag a bérlő jelen szerződésben foglalt kötelezettsége megszegése esetén 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 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 / 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
- nem tesz eleget a 9.2. pontban vállalt kötelezettségének.

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 kötelezettség-szegés 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.

9.4.2. 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.

9.4.3. Bérlő felmondási joga

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

9.4.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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 havi bérleti díj kétszeresének megfelelő használati díjat megfizetni.

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

9.7. 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 kötelezettsége, 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 vagy rendőrség jelenlétében a felépítmény felnyitáskor 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 felnyitáskor, 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 értékesíthetők 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 az általa bejelentett bankszámlaszámra megfizetni.

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 téglá, 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 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.

9.8. Felek megállapodnak abban, hogy a fenntartási időszakot követően, legkorábban Bérlő jogosult az általa bérelt bérlemény megvásárlására. A bérlemény megvásárlásra vonatkozóan Bérlő írásban nyilatkozik a vételi szándékáról és az általa megajánlott vételárról. Bérbeadó független ingatlanforgalmi értébecslő közreműködésével határozza meg a terület aktuális piaci értékét. Az ingatlan adás-vétel kapcsán Bérbeadó által érvényesíthető állapít meg. Az ingatlan adás-vétele a piaci ár és a Bérlő ajánlati ára közül a magasabb összegben történik.

10./ Szavatossági kijelentések

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.

11. A felek egymáshoz intézett jognyilatkozatai, értesítések, kapcsolattartás:

11.1. 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.

11.2. 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.

12. Záró rész:

12.1. A Bérlő kötelezi magát arra, hogy a jelen szerződésben vállalt bérleti díj 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 20 naptári napon belül a fentiekre vonatkozó közvetlen végrehajtható közjegyzői okirat egy eredeti példányát átadja a Bérbeadónak.

Amennyiben a jelen szerződés aláírásától számított 20 naptári napon 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 jogvitájukat megkísérlik egyeztetés útján rendezni, ennek eredménytelensége esetén összefüggően jövőbeli jogvitájuk esetére kikötik a Budaörsi Járásbíróság vagy a Budapest Környéki Törvényszék 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.

Budakeszi, 2020

.....

Bérbeadó

.....

Bérlő

Pénzügyi ellenjegyző

jogi ellenjegyzés

Mellékletek :

- bérlő cégkivonata, aláírási címpéldánya
- változási vázrajz, térképvázlat
- tulajdoni lap (amint rendelkezésre áll)