

HELYISÉG BÉRLETI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Bérbeadó adatai:

Név: **Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Kht**
Székhely: 1113 Budapest, Diószegi út 37.
Levelezési cím: 2000 Szentendre, Dózsa György u. 26.
Képviseli: Karikás György
Cégjegyzékszám: 01 14 000293
Adószám: 20783185-2-51
Bankszámlaszám: Magyar Államkincstár Rt 10023002-00286136-00000017
továbbiakban, mint bérbe adó

másrészről

Bérlő adatai:

Név:
Székhely:
Levelezési cím:
Képviseli:
Telefon/fax:
Cégjegyzékszám:
Adószám:
Bankszámlaszám:
továbbiakban, mint bérlő

együttesen Felek között, alulírott helyen és időben, az alábbiakban :

I. PREAMBULUM

1. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy bérbeadó tulajdonát képező, Szentendre belterületén 2000 Szentendre, Dózsa György u. 26 szám alatt található „ÉMI Szentendre Ipari Park”-ban a jelen szerződés mellékletét képező bérlői ismertető és látványtervek szerinti irodaépületet kíván megvalósítani.
2. Felek megállapodnak, hogy jelen előbérleti szerződés alapján legkésőbb a 1. pontban hivatkozott felépítmény használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követően 15. napon belül egymással helyiségbérleti szerződést kívánnak kötni.

II. Általános szerződési feltételek

3. Felek kölcsönösen megállapítják, hogy Bérbeadó tulajdonosa a Szentendre belterületén 2000 Szentendre, Dózsa György u. 26 szám alatt található „ÉMI Szentendre Ipari Park”-ban a 33-s szektorban, a 1141-s térképszelvényen jelenleg a 20/5 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlannak.

A Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan a szerződéssel érintett része felett korlátozás nélkül rendelkezni jogosult, senkinek nem áll fenn olyan joga, amely jelen szerződésben tett jognyilatkozatok érvényességét vagy hatályát érintené.

4. Bérbe adó bérbe adja, míg bérlő bérbe veszi a fentebb részletesen körülírt irodaházban, annak emeletén található megjelölésű m² alapterületű helyiségét.
5. A bérbe adó szavatosságot vállal, hogy az ingatlanon harmadik személy javára olyan jog vagy kötelezettség nem áll fenn, ami a bérleti szerződés megkötését megakadályozná, illetve a bérlőt az ingatlan használatában akadályozná, vagy zavarná.
6. A bérbe adó a szerződés hatálya, fennállása alatt szavatolja az ingatlan mindenkor rendeltetés- és szerződésszerű használhatóságát.
7. Felek megállapítják, hogy bérbe adó az ingatlant céljából adja bérletbe, ahol bérlő tevékenységet kíván folytatni. Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben engedély köteles tevékenységet végez, akkor a szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről a saját felelősségére, kockázatára és költségére köteles gondoskodni.
8. Bérlő az ingatlanba csak a bérbe adó előzetes írásbeli engedélyével, kizárólag ideiglenes jelleggel jelentkezhetsz be, oda harmadik személyt annak személyi azonosságának igazolása mellett, kizárólag a bérbe adó engedélyével fogadhat be. A bérbe adó jóváhagyásával befogadott harmadik személy a bérlővel egyetemlegesen felel a jelen szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek teljesítéséért.
9. Bérlő a szerződés hatálya alatt az ingatlant kizárólagosan 7. pontban meghatározott célra használhatja. Felek kölcsönös megállapodása alapján bérlő a bérlet tárgyát további bérletbe nem adhatja, kivéve, ha ehhez bérbe adó előzetesen írásban hozzájárult.

III.

A szerződés időtartama

10. Felek szerződésüket **határozott/határozatlan** időre kötik.

IV.

Bérleti díj, és egyéb költségek.

11. A felek a bérlet időtartamára az alábbi mértékű bérleti díjat kötik ki:

..... m² xFt + ÁFA/hó, azaz-Ft + ÁFA/hó

Felek kölcsönösen rögzítik, hogy a fentiek alapján bérlő összesen-Ft + ÁFA/hó bérleti díjat köteles bérbe adó részére megfizetni.

Bérbeadó a bérleti díjat évente egyszer, a KSH által szolgáltatott adatok alapján az infláció mértékéhez igazodva emelheti. A következő bérleti díj emelés napjával esedékes.

12. Bérlő a bérleti szerződés megkötésekor Ft kauciót helyez letétbe. A kaució a szerződés megszűnésekor kizárólag a bérlő által hátrahagyott bérleti díj, rezsiköltség, közös költség tartozások elszámolására,

valamint az ingatlanban keletkezett károk helyreállítására fordítható. A kaucióból az elszámolás után fennmaradt összeg bérlő részére haladéktalanul visszajár.

13. Felek kölcsönös megállapodása alapján bérlő a bérlemény rezsijét, illetve a bérleményhez kapcsolódó közvetített szolgáltatásokat bérlő köteles megfizetni.

Az igénybevett szolgáltatásokra vonatkozó adatközlést, kimutatást a számla melléklete minden esetben tartalmazza. A szerződés létrejöttékor érvényes díjak:

14. Felek kölcsönös megállapodás alapján a rezsiköltség az inflációtól függetlenül változhat, a közüzemi szolgáltatók által tett emelések mértékével melyet bérlő bérlővel szemben érvényesít.

15. A bérleti díjat bérbeadó havonta előre számlázza, bérlő a számlát annak kézhezvételétől számított 8. munkanapon belül köteles átutalással kiegyenlíteni, bérbe adó által a számú bankszámlájára.

Esetleges késedelmes fizetés esetén Bérbeadó késedelmi kamatként a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő összeget jogosult érvényesíteni, a fizetés esedékessége és a tényleges fizetés közötti napokra számítva.

16. Az egyéb költségtérítések számláit bérbeadó havi gyakorisággal jogosult kiállítani, mégpedig a kiadások felmerülésekor haladéktalanul. A bérlő az átvett számlát 8 napon belül tartozik kiegyenlíteni, a 15. pontban rögzítettek szerint.

V.

A felek jogai és kötelességei

17. Bérlő az ingatlant rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. Bérlő felel az alkalmazottai által a bérbe adónak, vagy másnak okozott, és máshonnan meg nem térülő kárért.
18. Bérbe adó a kölcsönös együttműködés keretében a bérlő szükségtelen háborítása nélkül ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
19. Bérlő a bérleményben átalakítást, bármilyen beruházást csak Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, ilyen esetben az előzetes engedélyeztetés alkalmával rögzíteni kell a végzett munkákra vonatkozó teherviselés rendjét, módját, és mértékét. Egyben bérlő tudomásul veszi, hogy értéknövelő beruházásokat a bérleményben

csak saját költségére és veszélyére végezhet, illetve végeztethet, azok ellenértékét bérbe adó nem téríti meg.

20. Bérelő köteles a bérbe adót értesíteni, ha a bérbe adót terhelő munkálatok szükségessége merül fel, és köteles megengedni, hogy a bérbe adó azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmaradásából származó károkért a bérelő felelős.
21. Felek kötelesek a tevékenységük során akár szándékosan, akár gondatlanul a másik félnek okozott és a biztosító által meg nem térített kárt megtéríteni.
22. Bérbeadó korábban elvégezte a környezetvédelmi hatásvizsgálatait a bérelt területre. Ennek tanúsága szerint az ÉMI Kht. korábbi tevékenysége során környezetkárosító tevékenységet nem végzett és környezetkárosodást nem okozott. A Bérelő ezek után bármilyen környezetkárosodás okozásáért jogilag és anyagilag felelős.

VI.

A bérlet megszűnése

23. Megszűnik a bérlet:
 - a bérlet tárgyának megsemmisülésével
 - a szerződés 3. hónapos rendes felmondásával (Ha határozott idejű Akkor törlendő)
 - rendkívüli felmondással
24. Megszűnik a szerződés, ha az ingatlan megsemmisül.
25. Megszűnik a szerződés, a bérelő jogutód nélküli megszűnésével.
26. Jelen szerződésben foglalt bérleti díj, valamint egyéb költségtérítések megfizetésének elmulasztása esetén, a bérbe adó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, feltéve, ha a bérelőt megfelelő határidő tűzésével és a következményekre történő figyelmeztetéssel a hátralék kifizetésére, írásban felszólította, és a bérelő e határidő leteltéig sem fizetett.
27. Amennyiben bérelő az ingatlan állagát súlyos mértékben károsítja, és a károkat megfelelő határidő kitűzése mellett, saját költségén bérbe adó írásbeli felszólítására sem állítja helyre, a bérbe adó a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.
28. A szerződést bármelyik fél jogosult indokolás nélkül, a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozatával 3 hónapos felmondási határidővel, a hónap utolsó munkanapjára felmondani. (Ha határozott idejű Akkor törlendő)
29. A szerződés megszűnésével bérelő köteles az ingatlant a bérbe adó részére visszaadni. Bérelő mindazt, amit a saját költségén felszerelt, az ingatlan épségének sérelme nélkül a szerződés megszűnése esetén leszerelheti.
30. Felek jelen szerződés keretében tudomásukra jutott valamennyi tény, mint üzleti titkot kötelesek szigorúan megőrizni.

31. Felek jelen szerződés hatálya alatt jogaikat a másik fél érdekének szem előtt tartásával, jóhiszeműen kötelesek gyakorolni, kötelezettségeiket pontosan kötelesek teljesíteni.
32. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII. Törvényben foglaltak szerint a nem lakáscélú helységek bérletére vonatkozó szabályok az irányadóak.

Budapest,

.....

Bérbe adó

.....

Bérlő