

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Hajdúnánás Városi Önkormányzat** (székhelye: 4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 1. szám, PIR törzsszáma: 728340, adószáma: 15728348-2-09, képviseli: Szólláth Tibor Polgármester) mint **Bérbeadó** –,

másrészről az **Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás-fejlesztő és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 8460 Devecser, Meggyeserdő 0621/5 hrsz, cégjegyzékszám: Cg.19-09-515290, adószáma: 14527845-2-19, képviseli: Molnár Zsolt Károly ügyvezető), mint **Bérlő** – között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi a Hajdúböszörményi Körzeti Földhivatalban, Hajdúnánás belterület 4944 helyrajzi számú, 619 m² alapterületű, kivett általános iskola megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Óvoda u. 14. szám alatt található és 4942/8 helyrajzi számú, 820 m² alapterületű, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, természetben a 4080 Hajdúnánás, Óvoda u. 16. szám alatt található ingatlan. Az előbb hivatkozott ingatlanok közül a hajdúnánási 4944 hrsz-ú ingatlanból 29 m² területre bányászolgalmi jog van bejegyezve a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt. javára. **Szerződő Felek** megállapítják, hogy a nevezett ingatlanok forgalomképesek, nem tartoznak az önkormányzati törzsvagyon körébe, üzleti vagyonnak minősülnek a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontjára figyelemmel és az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet 6. § (1) bekezdése és 3. számú melléklete alapján.

2.) Bérbeadó a tulajdonát képező, 1. pontban meghatározott ingatlanokat 2013. január 20. napjától 2028. január 28. napjáig terjedő 15 éves határozott időtartamra, folyamatos, rendeltetésszerű **használatra** bérbe adja, **Bérlő** pedig azokat - az általa megtekintett és elfogadott állapotban - bérbe veszi.

Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen bérleti szerződés időtartama alatt az ingatlanok területét és az azon található épületet rendben tartja.

3.) Bérlő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján **átlátható szervezetnek minősül**, így jelen bérleti szerződés megkötésének akadályai nincsenek.

4.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **bérleti díj havi** 1000,- Ft + ÁFA - azaz egyezer forint + ÁFA, mindösszesen havi bruttó 1.270,- Ft, mely összeget **Bérlő** havonta utólag esedékesen, a tárgyolt 20. napjáig köteles Bérbeadónak az OTP Bank Nyrt. Hajdúnánási Fiókjánál kezelt 11738077-15372662 számú **Forint Bankszámlájára** megfizetni. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a bérleti díjat Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a 2/2013. (I. 11.) számú Képviselő-testületi Határozata alapján, a Hajdúnánás Városi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalában 2013. január 16. napján lefolytatott versenytárgyalás eredményére figyelemmel határozták meg ezen összegben, tekintettel a **Bérlő** által vállalt, a 6. pontban kifejtett fejlesztési tevékenységnek **Bérbeadó** számára való előnyeire is. A bérleti díj a 15 éves bérleti szerződés időtartama alatt, a KSH által a tárgyévvet megelőző évre közzétett inflációs árindex mértékével emelhető, írásos szerződés-módosítás alapján. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy a bérleti díj mértékét, a **Bérlő** által vállalt fejlesztés megvalósulása esetén, a hatályos jogszabályok szerinti használatba vételt követő év december 31. napjáig felülvizsgálják, a létrejött fejlesztések hatását figyelembe véve.

5.) Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a **bérleti díjon felül – a tényleges, igazolt birtokba vételtől kezdődően – kizárólagosan viseli** az ingatlanok közüzemi díjait, telefonszámláját és valamennyi működési költségét. A **Bérlő** jogosult és köteles a Bérlemény birtokba vételét követően a közüzemi mérőórákat saját nevére átíratni.

6.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a **Bérlő** a bérleményben - az egymással előzetesen egyeztetett dokumentáció alapján fejlesztést, ennek keretében, **átalakításokat és értéknövelő beruházást végez, amelyhez Bérbeadó - amennyiben annak jogszabályi feltételei fennállnak - kifejezetten hozzájárul. Bérbeadó** lehetőséget biztosít **Bérlő** számára az átalakítások keretében a felépítmény igény szerinti bővítésére is. A beruházásokat kizárólag az előzetesen egyeztetett műszaki tartalomnak megfelelően lehet elvégezni. ~~A bérleti jogviszony megszűnése esetére Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó értéknövelő beruházást nem ismer el.~~

A Bérlő visszavonhatatlanul lemond arról, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt az érdekkörében felmerülő, jelen bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén, az ingatlanokban megvalósult értéknövelő beruházások értékét Bérbeadó a részére megtérítse.

Bérlő tudomásul veszi, hogy a megvalósuló fejlesztéssel, illetve beruházással a **Bérbeadó** és közte közös tulajdon nem jön létre, mind a föld, mint az épület **Bérbeadó** tulajdonában marad.

7.) Bérbeadó vállalja, hogy a beruházásokhoz szükséges hatósági eljárásokhoz a tulajdonosi hozzájárulást határidőben megadja, a hatósági eljárásokban a közreműködést vállalja.

8.) Bérlő vállalja, hogy Hajdúnánás Város Önkormányzatának közigazgatási területén, az 1. pontban hivatkozott ingatlanokban fejlesztést generál, pályázati források megcélzásával, a térség fejlesztése érdekében.

9.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a pályázati időszak alatt az ingatlant más részére nem idegeníti el és nem terheli meg semmilyen formában. A későbbiekben, amennyiben **Bérbeadó** az ingatlant értékesíteni kívánná, ez esetben **Bérlő** részére a Ptk. 373. §-a alapján **elővásárlási jogot** azzal a feltétellel biztosít, ha **Bérlő** az általa vállalt, 6. pontban rögzített fejlesztést az előzetesen egyeztetett műszaki tartalomnak megfelelően megvalósította és bérlő tudomásul veszi a kötelező versenytárgyalás lefolytatását, valamint a Magyar Állam jogszabályban biztosított, minden más jogosultat megelőző elővásárlási jogát.

Az ingatlan értékesítése esetére Felek megállapodnak abban, hogy az értéknövelő beruházások esetén azt a bérbeadó részben elismeri, melynek mértékéről a felek értékesítés előtt - a megvalósított beruházások ismeretében - külön megállapodást kötnek.

10.) Szerződő Felek megegyeznek, hogy **Bérlő az ingatlant jogosult** - időszakosan és tartósan is külön Bérbeadói engedély nélkül is - **albérletbe adni**. Az ingatlannak **Bérlő** általi albérletbe adásakor **Bérlő** az Albérlő magatartásáért a **Ptk. 426. § (2)** bekezdése alapján, mint a sajátjáért felel. ~~A bérleti jogot Bérlő csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával ruházhatja át vagy cserélheti el.~~

11.) A birtokba adás: A birtokba adásra a Felek által egyeztetett, **jelen szerződés aláírásához képest későbbi időpontban kerül sor** az ingatlan közüzemi mérőóráinak leolvasása mellett, külön jegyzékkel.

Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlanok birtokba adásának akadályja nincsen.

A közüzemi mérőórák felvett állásáig esetleg felmerült hátralék ellenértékét **Bérbeadó** köteles kiegyenlíteni az arról való tudomásszerzésétől számított 8 napon belül. **Bérbeadó** vállalja, hogy amennyiben az átadást megelőző időszakra vonatkozóan a mérőórákat sérülés érte, akkor az ebből fakadó kárért helytáll. **Bérbeadó** a közműveket rendeltetésszerű működésre alkalmas állapotban köteles átadni **Bérlő** részére. A birtokba adást követően **Bérlő** kizárólagosan viseli az ingatlan terheit és szedi hasznait, valamint viseli a másra nem hárítható kárveszélyt. **Szerződő Felek** kifejezetten kikötik, hogy a közüzemi költségek és egyéb terhek viselése kizárólag a tényleges, itt szabályozott módon történő birtokba vételtől terhelik **Bérlőt**. A birtokba adásig ezen költségek, terhek **Bérbeadó** érdekkörében állnak.

12/A.) Szerződő Felek a jelen bérleti szerződést rendes felmondással nem jogosultak megszüntetni.

B) Azonnali hatályú felmondásnak a jogszabályban megjelölt esetkörön kívül a következő esetekben van helye:

- **Bérbeadó jogosult** azonnali hatállyal felmondani a bérleti szerződést, amennyiben **Bérlő** a térségben két éven belül semmilyen igazolt fejlesztést nem tud generálni, a bérleti díj megfizetésével írásbeli felszólítás ellenére 60 napot meghaladó késedelembe esik vagy olyan rendeltetésellenes használatot valósít meg, amely helyre nem hozható károsodás bekövetkeztével fenyeget.

- **Bérlő jogosult** felmondani a szerződést azonnali hatállyal, amennyiben a projekt alapjául szolgáló támogatást nem nyeri el, a megállapodott beruházásokhoz a szükséges építési és más szakhatósági engedélyeket nem kapja meg vagy harmadik személynek olyan joga áll fenn, amely **Bérlőnek** a jelen szerződés szerinti használatát vagy célzott tevékenységét akadályozza.

Szintén jogosult **Bérlő** az azonnali hatályú felmondásra, amennyiben **Bérbeadó** a 9. pontban rögzített, tehermentességére irányuló vállalását megsérti és a tehermentesítést felszólításra az adott póthatáridőn belül sem végzi el, és ezáltal **Bérlőnek** a jelen szerződésben biztosított jogai nem gyakorolhatóak.

~~Azonnali hatályú felmondás esetén **Szerződő Felek** a már megvalósult beruházásokkal a még hátralevő futamidő arányában elszámolnak.~~

13.) A bérleti szerződés megszűnésekor Bérlő köteles a helyiséget, és annak leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyait a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódást figyelembe véve **Bérbeadónak** visszaadni.

14.) Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérlet tárgya a bérleti szerződés időtartama alatt alkalmas a szerződésszerű használatra, úgyszintén azért is, hogy - a TIGÁZ Tiszántúli Gázszolgáltató Zrt-t megillető, 1. pontban rögzített bányaszolgalmi jogon kívül -, harmadik személynek a bérlet tárgyán nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a használatban és az egyeztetett beruházásokban korlátozná, vagy akadályozná.

15.) Bérbeadó vállalja, hogy **Bérlő** részére a jelen szerződés aláírásától kezdődően az együttműködés teljes időtartamára iparűzési és minden egyéb helyi adó tekintetében a jogszabályok általi lehetőségeken belüli legkedvezőbb elbánást alkalmazza.

16.) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2011. (X. 25.) Önkormányzati Rendelet rendelkezései az irányadóak.

Szerződő Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá elolvasás és értelmezés után.

Szerződő Felek teljes jogképességgel rendelkező, nyilvántartásba vett és jelenleg is létező jogi személyek, törvény szerinti képviselőik teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, valamint képviseleti jogukban korlátozás alatt nem állnak, ezért akaratnyilatkozatuk – így jelen szerződés – hatályosulásának akadálya nincsen.

Hajdúnánás, 2013. január 18.

cégszerűen aláírjuk:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Bérbeadó, Képviselében: Szólláth Tibor Polgármester	Új Dimenzió Plusz Nonprofit Kutatás- fejlesztő és Kivitelező Korlátolt Felelősségű Társaság Bérlő, képviselében: Molnár Zsolt Károly ügyvezető
---	---