

HELYISÉG BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Tordas Község Önkormányzata (székhely: 2463 Tordas, Szabadság u. 87 képviseli: Juhász Csaba, polgármester, adószám: 15363097-2-07, statisztikai számjel: 15363097-7511-321-07, törzsszáma: 15363097, mint Bérbeadó vagy Önkormányzat (továbbiakban: Bérbeadó vagy Önkormányzat), valamint másrészről

név: **Hungarotaste Kft.** (székhely: 2463 Tordas, Hrsz.: 613, nyilvántartási szám: 07 09 029126, nyilvántartást végző hatóság: Székesfehérvári Törvényszék Cégbírósága, Adószám: 26377173-2-07, képviselő: Gyulay Tibor) továbbiakban: Bérelő között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Előzmények

A Magyarország helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. (továbbiakban: Möt.v.) 13.§. (1) bekezdése 14. pontja értelmében a helyi önkormányzati feladatok körébe tartozik „a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is”.

Az Önkormányzat a fenti jogszabályban rögzített kötelezettsége teljesítése érdekében, 2018. 08. 22. napján Támogatási Szerződést kötött „Agrárlogisztikai Központ Létesítése Tordason” TOP-1.1.3-15-FE1-2016_00003 szám alatt, mely szerződésben vállalta, hogy a 2463 Tordas, Szabadság u. 613. hrsz. alatt Agrárlogisztikai Központot valósít meg és azt a fenntartási időszak alatt üzemelteti. Az Agrárlogisztikai Központ létesítése és fenntartása az Önkormányzatnak a Möt.v. 13.§. (1) bekezdés 14. pontjában meghatározott közfeladata körébe tartozó feladata.

A jelen szerződés célja az, hogy az Agrárlogisztikai Központ bérbeadásával biztosítsa az Agrárlogisztikai Központ fenntartási időszak alatti működését, üzemeltetését. A jelen bérleti szerződés célja az, hogy a bérlet tárgyaként nevesített ingatlant az Önkormányzat az Agrárlogisztikai központ üzemeltetése céljából adja bérbe a Bérelőnek. A Tordasi Agrárlogisztikai Központ (TALK) az őstermelők, kistermelők által megtermelt termények tárolására, hűtésére, feldolgozására szolgáló építmény, aminek segítségével a termékek magasabb piaci értéket fognak képviselni, így eladhatóbbá válnak, több hasznot hoznak a termelőknek. Ezzel javulnak a termelők piacra jutási esélyei, fenntartható gazdálkodása. A TALK építményben direkt értékesítési tevékenység nem folyik.

Felek rögzítik, hogy az Agrárlogisztikai Központban piac, vásár üzemeltetése nem folyik.

A jelen előzmények fejezet a jelen bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

II. fejezet

1.

1.1. A bérlet tárgya a Tordas, Zártkert 613 hrsz alatti, „kivett zártkerti művelés alól kivett terület” művelési ágú 2194 m² területű ingatlan. (Továbbiakban: Agrárlogisztikai Központ vagy Bérlemény, vagy ingatlan) Az ingatlan földterületén 129,745 nm területű épület áll, mely a tulajdoni lapon 2020.06.29. óta szerepel. Az épületre kiadott használatbavételi engedély száma: FE/ETDR/871-8/2020 (2020.05.20.), jogerőssé válás dátuma: 2020.06.03. A Bérbeadó kijelenti, hogy az épület ingatlan-nyilvántartásbeli feltüntetése megtörtént.

1.2. Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhelés(ek) szerepel(nek):

a.) Tul. lap. III. rész 1: Bejegyző határozat 45731/2013. 04. 18. Vezeték jog. A VII-S-001/04991-3/2012 számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 1277 m² területre a Martonvásár-Litér elnevezésű fennálló 400 KV-os közcélú távvezeték hálózatra. Jogosult: név: MAVIR Magyar Villamosenergia-Ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt törzsszám: 12550753, cím: 1031 Budapest Anikó u. 4.

b) Tul. lap. III. rész 2: Bejegyző határozat 59151/2/2017. 09. 29. Önálló szöveges bejegyzés zártkerti ingatlan adatváltozása az 1997. évi CXLI. tv. 89/A. §-a alapján.

1.3. A Bérbeadó szavatol azért, hogy a bérelt dolog a bérlet egész tartama alatt szerződés szerű használatra alkalmas, és megfelel a szerződés előírásainak. A Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a bérelt dologra vonatkozóan olyan joga, amely a Bérlet a használatban korlátozza vagy megakadályozza.

2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlet bérbe veszi az 1.1. pontban leírt ingatlant Agrárlogisztikai Központ üzemeltetése céljára. A Bérlet az 1.1 pontban körülírt bérleményben tevékenységet kizárólag az Agrárlogisztikai Központ üzemeltetése (környékbeli termelők, őstermelők, vállalkozók termékeinek piacra juttatásának segítése, konyhakész ételalapanyagok előállítása, csomagolása) céljából gyakorolhat. A Bérbeadó a Bérlet szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni a használatot és azt is, hogy a Bérlet a célnak megfelelően használja-e az ingatlant.

3. A Bérlet az 1.1. pontban megjelölt bérleményben gyakorolni kívánt tevékenysége megkezdése előtt saját költségére köteles beszerezni az annak gyakorlásához szükséges engedélyeket, illetve szakhatósági hozzájárulásokat.

4. A havi bérleti díj 1. A szerződés 1.1. pontjában körülírt bérlemény használatáért járó bérleti díj összege bruttó 90.000.- Ft /hó azaz bruttó (nem ÁFA-s) kilencvenezer forint per hó. A bérlemény takarításáról és tisztántartásáról, a bérlemény üzemeltetése során képződött hulladék és szemét elszállításáról vagy elszállíttatásáról hulladéktárolóba Bérlet köteles gondoskodni.

5. A Bérbeadó a Bérlet részére biztosítja a közüzemi áram, víz, csatorna szolgáltatást és a Bérlet köteles a tevékenységének megkezdése előtt a felsorolt szolgáltatások méréséhez szükséges mérőórákat a nevére átíratni. A Bérlet tudomásul veszi, hogy a mérőóra megkerülésével vételezett közüzemi szolgáltatás észlelése esetén a Bérbeadó a közüzemi szolgáltatást azonnali hatállyal megszüntetheti.

6.

6.1. A bérleti díjat, a Bérbeadó által kiállított számla alapján Bérlő legkésőbb a tárgy hónap 10. napjáig, havonta előre köteles megfizetni Bérbeadó részére.

6.2. Felek külön megállapodnak abban, hogy tekintettel arra, hogy 2021. január 1. napjától a Bérlő már használja az ingatlant, a Bérlő a Bérbeadónak a 2021. január 1. napjától a jelen szerződés aláírásának napjáig terjedő időszakra eső, havi bruttó 90.000.-forint összeggel számított, arányos bérleti díjat utólagosan egyösszegben megfizeti, a jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül.

7.

7.1. Felek a bérleti díj havi mértékét minden év január 01. napjával a Központi Statisztikai Hivatal által megélhetési költségek változásáról (fogyasztói árindex) kiadott százalékos mértékkel korrigálják. Az első bérleti díj korrekció 2022. január 1. napjával esedékes.

7.2. A jelen szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására Bérlő a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizet a Bérbeadónak 2 hónapnyi bérleti díjjal megegyező összegű biztosítékot. A Bérbeadó jogosult a Biztosítékból a szerződéssel kapcsolatos igényeit közvetlenül kielégíteni. A fel nem használt biztosíték a jelen szerződés megszűnése esetén visszajár. A biztosíték után nem illeti meg kamat a Bérlőt.

8. A Bérlő tudomással bír arról, hogy amennyiben a Bérbeadó felé fennálló fizetési kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres mértékének megfelelő összegű késedelmi kamat felszámítására.

9. A bérlet időtartama

A bérleti szerződést felek 2021. január 1. napjától kezdődően számított 14 év határozott időre kötik. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés a Bérlő határozott időn túli használata esetén nem alakul át határozatlan idejű szerződéssé.

10. A bérlemény fenntartása, építészeti változtatások, biztosítások

10.1. A Bérbeadó köteles a bérleményt saját költségén megfelelő állapotban tartani. Bérbeadó feladata a tető, a tetőszerkezet, a közművezetékek és a belső, külső infrastruktúra karbantartása, felújítása, helyreállítása (kicserélése).

10.2. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérelt helyiségeken belüli összes esztétikai javítást a Bérlőnek kell elvégeznie. Esztétikai javításnak kell tekinteni a falak és a mennyezet festését, a csővezetékek, belső ajtók és ablakok mázolását, a külső ajtók belső oldalainak felületvédelmét és adott esetben a meglévő padló felújítását.

10.3. A Bérlő feladata a bérleményben a kertrendezés és a parlagfű irtás is.

10.4. A Bérlő feladata a bérleménye vízellátását biztosító csővezetékek és szerelvények téliesítése, az ennek hiányában bekövetkezett károkért a Bérbeadó felelősséget semmilyen jogcímen nem vállal. A bérlemény karbantartása Bérlő kötelessége, de Bérbeadó hozzájárulása szükséges minden olyan nagyobb karbantartási, felújítási munkához, amely a felépítmény szerkezetét, egységes küllemét vagy infrastruktúráját érinti.

10.5. A Bérlő köteles az Agrárlogisztikai Központra vagyonbiztosítást kötni, melyet köteles a jelen bérleti szerződés teljes időtartama alatt fenntartani.

10.6. A Bérlőnek lehetősége van saját áruira és berendezési tárgyaira saját költségén biztosítási szerződést kötni. Amennyiben Bérló e lehetőségével nem él, úgy azok biztonságáért és a bérleményben hagyott egyéb vagyontárgyakért Bérbeadó felelősséget nem vállal.

10.7. Az épületben csak egészségügyi könyvvel rendelkező személyek tartózkodhatnak.

11. Albérletbe, használatba adás: Bérlőnek az alábbi feltételekkel lehetősége van a bérlemény albérletbe vagy használatba adására: Felek rögzítik, hogy albérletbe vagy használatba adás esetében is felelősséggel tartozik a Bérló a jelen szerződésből származó Bérló kötelezettségek teljesítéséért. Ha a Bérló a dolgot a Bérbeadó hozzájárulásával adta albérletbe vagy más használatába, az albérló és a használó magatartásáért úgy felel, mintha a dolgot maga használta volna. A Bérló a bérleményt albérletbe vagy használatba csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és feltételeivel, a Bérbeadóval előre egyeztetett és a Bérbeadó által elfogadott tevékenység végzésére és írásba foglalt szerződéssel adhatja albérletbe. A Bérló az esetleges albérletbe adás vagy használatba adás esetén az albérlóje vagy a használó készfizető kezeseként köteles annak nem teljesítése esetén a villany, továbbá víz- és csatornadíj megfizetésére.

12. Reklámberendezések A Bérló a bérlemény homlokzatának kijelölt helyén a cég nevét tartalmazó reklámberendezéseket és egyéb reklámokat helyezhet el. A Bérlőnek ezért Bérbeadó részére külön díjazást nem kell fizetnie, Bérló azonban viseli az esetleges hatósági engedélyeknek és magának a reklámberendezés elhelyezésének, karbantartásának és üzemeltetésének a költségeit.

13. Jogutódlás Jelen szerződés a szerződő felek jogutódjaira és azok ellenében is érvényes, ugyanazon feltételekkel.

14. Jogvita rendezése, Illetékesség: Felek törekszenek arra, hogy jogvitájukat békés úton rendezzék. A jelen szerződésből származó valamennyi jogvita esetére felek a pertárgy értékétől függően kikötik a Budaörsi Járásbíróság, illetve az általánosan illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

15. Bérleti szerződés megszűnése

15.1. Szerződő felek jelen szerződést jogosultak felmondással 30 napos felmondási idő mellett felmondani azzal, hogy a Bérló jelen szerződés aláírását követő öt éves időtartamon belül ezen felmondási jogáról lemond. Bérbeadó vállalja, hogy nem él a 30 napos felmondás jogával - a jelen szerződés 15.2. pontjában meghatározott eset kivételével – a jelen szerződés aláírását követő 5 éven belül. Bérbeadó ezen vállalása nem érinti a jelen szerződés 15.3. pontjában szereplő jogok gyakorlását, mert Bérbeadó a jelen szerződés 15.3. pontjában szereplő jogokkal a jelen szerződés aláírását követő 5 éven belül is élhet. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a feleknek a 30 napos felmondási idő gyakorlása esetén a felmondást indokolniuk kell. A szerződés jelen bekezdés szerinti felmondása esetén a határozott időből hátralévő időre a feleknek semmilyen térítés, kártérítés, elmaradt díj nem jár.

15.2. Amennyiben Bérló a bérletre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérletet - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérló a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

15.3. Bérbeadót azonnali felmondási jog illeti az alábbi esetekben:

- a Bérelő a bérleményt nem Agrárlogisztikai Központ üzemeltetése céljára használja, vagy nem vagy nem megfelelően használja Agrárlogisztikai Központ üzemeltetése céljára, és 8 napos póthatáridő elteltével sem tesz eleget szerződéses kötelezettségének,
- a Bérelő a bérleményt nem megfelelően használja, és 8 napos póthatáridő elteltével sem tesz eleget szerződéses kötelezettségének,
- Bérelő 30 napon túli késedelembe esik a bérleti díj vagy a rezsiköltségek megfizetésével,
- Bérelő súlyosan megsérti jelen bérleti szerződés rendelkezéseit, és 15 napos póthatáridő elteltével sem tesz eleget szerződéses kötelezettségének,
- a Bérelővel szemben csőd-felszámolási, végelszámolási, vagy hivatalból történő megszűnési eljárás indul,
- Mindazon esetekben, amelyeket a 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései előírnak.

15.4. A Bérbeadót zálogjog illeti meg a Bérelő, illetve albérelő vagyontárgyain a felmerült kárai, valamint a hátralékos bérleti díj és rezsiköltség erejéig. A Bérelő a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a fentiekben körülírt nem fizetése esetén, a Bérbeadó a zálogjoggal terhelt vagyontárgyait elszámolási kötelezettség mellett értékesítse.

15.5. Szerződő felek rögzítik, hogy a felmondás, azonnali hatályú felmondás vagy a szerződés más okból történő megszűnése esetén a Bérbeadót nem terheli csereingatlan biztosításának, felajánlásának a kötelezettsége Bérelő irányába.

16.

16.1. A Bérelő a bérleményben bármilyen átalakítást, módosítást, felújítást, értéknövelő beruházást csak és kizárólag az önkormányzat előzetes írásos engedélyével végezhet. A Bérelő által végzett minden átalakítás, módosítás, felújítás, értéknövelő beruházás az Önkormányzat tulajdonába kerül, kivéve azt az esetet, ha a felek az átalakítás, módosítás, felújítás, értéknövelő beruházás kapcsán külön írásos megállapodásban eltérően egyeztek meg. Ez utóbbi esetben az elvégzett átalakítás, módosítás, felújítás, értéknövelő beruházás vonatkozásában a felek külön írásos megállapodása lesz irányadó. Ha a bérelő a dolgot jogosulatlanul alakította át, a bérbeadó felhívására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

16.2. Amennyiben Bérelő a Bérlemény területére ideiglenes felépítményt épít, azt az önkormányzat előzetes, írásos engedélyével teheti és a bérleti szerződés megszűnését követő 8 napon belül köteles azt elbontani és a területet Bérbeadó részére átadni a keletkezett hulladék Bérelő költségére történő elszállításával együtt. Amennyiben terület Bérelő e kötelezettségének fenti határidőn belül nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult az ideiglenes építmény elbontására a Bérelő költségén. Ebben az esetben Bérbeadó a bontás költségét beleértve az elszállítás költségét is, Bérelőre terheli azzal, hogy jogosult a felépítmény és az esetleges felépítményben található ingóságok értékesítésére amennyiben Bérelő azt felszólításra sem viszi el. Bérbeadó jogosult az így befolyt összegbe beszámítani a bontás és elszállítás, illetve értékesítés költségét és az esetlegesen fennmaradó részt köteles Bérelőnek kifizetni a Bérelővel történt elszámolás keretében.

17. Albérletbe adás esetén Bérelő köteles gondoskodni arról, hogy albérelő a vonatkozó jogszabályok és jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket maradéktalanul betartsa. Bérbeadót

a felmondási jog (azonnali hatályú is) a Bérelővel szemben akkor is megilleti, ha a jogsértő, vagy szerződésszegő magatartást az albérlő tanúsítja.

18. Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén a Bérelő köteles a bérleményt legkésőbb a megszűnés időpontjától számított 8 napon belül a Bérbeadó birtokába ingóságaitól kiürített állapotban birtokba visszabocsátani. Abban az esetben, ha ezen 8 napos határidőn belül a Bérelő nem bocsátja kiürített állapotban a Bérbeadó részére vissza a bérlemény birtokát, úgy a Bérbeadó jogosult a bérleményt a Bérelő költségére kiüríteni, illetve a benne található vagyontárgyakat elszámolási kötelezettség mellett értékesíteni.

19. A Bérelő kijelenti, hogy a bérleti szerződés megszűnése esetén nyolc napon belül igazolja, hogy a székhelye vagy telephelye megszűnését bejelentette az illetékes Cégbíróság felé. Ellenkező esetben a bérleti díj kiszámlázásra kerül mindaddig, amíg ezen igazolást fel nem mutatja a Bérbeadónak.

20. Biztonsági előírások: Bérbeadó gondoskodik munkavállalóin, illetve megbízottjain keresztül az Agrárlogisztikai Központ őrzéséről és védelméről.

21. A jelen szerződés fennállása alatt a bérleményben lévő árukészletben és berendezési tárgyainban bekövetkezett minden kárért kizárólag Bérelő felel, azért Bérbeadó semmilyen kártérítési felelősséggel nem tartozik.

22. Egyéb rendelkezések

22. 1. Ha a jelen szerződés valamelyik rendelkezése érvénytelen lenne, vagy azzá válna, ez a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti. Ilyen esetben a szerződő felek olyan jogilag megtámadhatatlan szabályozással pótolják az érvénytelen rendelkezést, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célhoz.

22. 2. Amennyiben az illetékes építésügyi hatóság, a Bérbeadó vagy más hatóság a Bérleményen álló épület lebontását, vagy más célú hasznosítását rendeli el, úgy jelen Bérleti szerződés hatályát veszti. Ebben az esetben Bérelő sem kártérítési, sem kártalanítási igénnyel nem léphet fel Bérbeadóval szemben.

23. Bérelő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan s a rajta álló felépítmény építészeti terveit, valamint koncepcióját megismerte úgy egészében és annak tartalmával egyetért.

24. A felek a jelen szerződés 1. számú mellékletében rögzítik a bérleményt, mint ingatlant, illetve az épület leírását és az épület tartozékait, alkatrészeit.

25. Felek a Bérlemény átadásáról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyen rögzítik a Bérleményben található esetleges sérüléseket, és minden egyéb, a Felek által jelentősnek tartott tényt és körülményt, valamint a mérőórák állását.

26. Mindkét fél kijelenti, hogy Magyarországon törvényesen működő jogi személy, a jelen szerződés megkötéséhez minden szükséges felhatalmazással rendelkezik és elidegenítési, valamint szerző képessége korlátozva nincs. Mindkét fél kijelenti, hogy a jogügyletet a saját nevében köti meg. A felek kijelentik, hogy a szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal rendelkeznek. Mindkét fél kijelenti, hogy jelen megállapodás minden korábbi megállapodásuk helyébe lép.

27. A Bérlő nyilatkozik arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv (továbbiakban: Nvtv) 3.§. (1) bek alapján átlátható szervezet. A Bérlő nyilatkozik arról, hogy az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL törvény 7. §. 34. pontja szerinti, lejárt esedékességű köztartozással nem rendelkezik, és ezt a szerződéskötés időpontját megelőző 30 napnál nem régebben kiállított közokirattal igazolja.

28. Felek rögzítik, hogy rendelkeznek a Kivonat Tordas Község Önkormányzata Képviselő Testületének **XXX/2021. (XXX.)** számú határozatával, mely szerint Tordas Község Önkormányzata a jelen szerződésben szereplő jogügylethez hozzájárult és felhatalmazta a polgármestert a jelen szerződés aláírására.

29. Jelen szerződés módosítása, kiegészítése és megszüntetése csak írásban történhet.

30. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. helyiségbérletre vonatkozó szabályait, a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésre is irányadó a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCV. tv. 11.§. (11)-(12) bekezdése, mely törvényi rendelkezés jelen szerződés része.

Jelen bérleti szerződést felek, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírják.

A szerződés 4 eredeti példányban készült, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérbevevőt illet meg.

Tordas, 2021.

.....
Tordas Község Önkormányzata

Képviseli: Juhász Csaba polgármester

Bérbeadó

.....
Hungarotaste Kft.

képviseli: Gyulay Tibor

Bérlő

pénzügyi ellenjegyzés:

.....

Földesi Józsefné

Melléklet:

1. számú melléklet: A bérlemény, mint ingatlan, illetve az épület és az épület tartozékai, alkatrészei