

Ágazat megjelölése: _____

Szerződés száma: _____

BÉRLETI SZERZŐDÉS

(a továbbiakban: jelen Szerződés)

amely létrejött egyrészről a

Szerződő Fél neve: **Devecser Város Önkormányzata**
Székhely: 8460 Devecser, Deák tér 1.
Adószám: 15733926-2-19
Cégjegyzékszám: 00-15-733926
Képviseli: **Ferenczi Gábor** polgármester
mint **Bérbeadó**, (továbbiakban **Bérbeadó**)

másrészről a

Cégnév: **ERFO Rehabilitációs Foglalkoztató Közhasznú Nonprofit Kft.**
Cégjegyzékszám: 01-09-919716
Székhely: 1076 Budapest, Dózsa György út 48.
Adószám: 22242419-2-42
Bankszámlaszám: 10300002-20123330-48820019
Képviseli: **Csizi Péter** önálló képviseletre jogosult ügyvezető
mint Bérelő, (továbbiakban: **Bérelő**) együttes említésük esetén Szerződő Felek, vagy Felek között alulírott helyen és időben alábbi feltételek szerint.

Preambulum

1. Felek egybehangzóan nyilatkoznak arról, hogy a jelen Szerződés keretében együtt kívánnak működni egymással oly módon, hogy Bérelő a jelen Szerződéssel 3. pontjában meghatározott Bérleményben a megváltozott munkaképességű munkavállalókat foglalkoztató munkáltatók akkreditációjáról, valamint a megváltozott munkaképességű munkavállalók foglalkoztatásához nyújtható költségvetési támogatásokról szóló 327/2012. (XI.16.) Kormányrendelet alapján rehabilitációs foglalkoztatás keretében megváltozott munkaképességű személyeket munkaviszonyban foglalkoztat.

Szerződés tárgya

2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a Devecser belterület 1262 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a 8460 Devecser, Deák tér 2. szám alatti, összesen 1541 m² alapterületű, „kivett irodaház” megnevezésű, műemlék védetség alatt álló Ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
3. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés tárgyát az Ingatlan jelen Szerződés elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező alaprajzon feltüntetett épület, összesen 199 m² alapterületű – földszinti – helyiségei, valamint az Ingatlan udvar részén található 25 m² alapterületű zárt raktárhelyiség képezik (a továbbiakban: **Bérlemény**)
4. Felek kijelentik, hogy Bérbeadó bérbe adja, Bérelő pedig – előzetesen megtekintett állapotban – Bérbe veszi a Bérleményt.

Bérlő előbb említett, illetve Bérleményben gyakorolt tevékenysége nem lehet kihatással az Ingatlan egyéb részeinek használatára, melyben Devecser Város Önkormányzata által a Startmunkaprogram keretében működő savanyító üzem működik.

5. Bérlő tudomásul veszi és jelen Szerződés aláírásával elfogadja, hogy a Bérleményt kizárólag rehabilitációs foglalkoztatási tevékenység folytatása és raktározás céljából használhatja. A bérleti cél megváltoztatásához Bérbeadó előzetes írásos hozzájárulása szükséges.
6. Bérlő köteles a tevékenységéhez szükséges hatósági vagy egyéb engedélyeket saját költségén beszerezni, tevékenységét csak ezek birtokában kezdheti meg vagy folytathatja.

Szerződés időtartama

7. Felek rögzítik, hogy jelen bérleti jogviszonyt a jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett határozatlan időtartamra hozzák létre.
8. Jelen Szerződés Felek általi aláírás napján jön létre. Ha az aláírásra nem egy helyen és időben kerül sor, úgy jelen Szerződés az utolsó aláírás napján jön létre.

Bérleti díj, egyéb költségek

9. A Bérlemény használata után Bérlő által fizetendő bérleti díj (a továbbiakban: **Bérleti díj**) bruttó 100.000,- Ft /hó, azaz bruttó százezer forint/hónap.
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő a Bérleti díjat, Bérbeadó által kiállított számla alapján, 30 napos fizetési határidővel, átutalással fizeti meg Bérbeadó 15748090-15733926-00000000 számú bankszámlájára. Késedelmes teljesítés esetén Bérbeadó jogosult a késedelembe esés időpontjától kezdődően a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat felszámítására.
11. Felek rögzítik, hogy Bérlő bérleti díj fizetési kötelezettsége a jelen Szerződés szerinti birtokbavétel napjával kezdődik.
12. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény használatával összefüggésben felmerült közműköltségeket (elektromos-áram díj, víz-és csatornadíj, gázdíj, internet használat, szemétszállítás díja) maga köteles viselni a Bérbeadó által – a közműszolgáltatóktól kapott számlának a Bérleményhez tartozó külön mérőóráról leolvasott fogyasztás szerinti megosztását követően – a Bérlő részére kiállított számlája alapján, melyeket Bérlő 30 napos fizetési határidővel, átutalással fizeti meg Bérbeadó 15748090-15733926-00000000 számú bankszámlájára.
13. Bérlő egyúttal kötelezi magát arra, hogy a Bérlemény mellett található, hozzávetőleg 20 m² terület nagyságú füvesített terület saját költségén történő kaszálásáról folyamatosan gondoskodik.

Bérlemény használata

14. Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés létrejöttét követő, előre egyeztetett időpontban birtokátruházási eljárást folytatnak le, melynek során Bérlő birtokba veszi a Bérleményt.

Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződés szerinti birtokátruházási eljárást jelen Szerződés létrejöttétől számított 8 napon belül, de legkésőbb 2020. június 15. napjáig lefolytatják.

- 15.** Felek a birtokátruházási eljárás során Birtokátruházási jegyzőkönyvet vesznek fel (2. számú melléklet), amely tartalmazza különösen a birtokátruházás tényét, helyét, időpontját, a Bérlemény állagát, a központi felszerelési tárgyakat, azok állapotát fényképpel, a Bérlemény közműfogyasztását mérő közüzemi mérőórák gyári számát, illetve azok állását fényképmelléklettel.
- 16.** Bérbeadó jelen Szerződés teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy a Bérlemény rendeltetésszerű, és szerződésszerű használatra alkalmas, és harmadik személynek nincsen olyan joga, amely a Bérlet a használatban korlátozná vagy akadályozná.
- 17.** Bérlet kötelezi magát a Bérlemény rendeltetésszerű és állagmegóvó használatára, valamint a birtokátruházási jegyzőkönyvben rögzített állapot megőrzésére.
- 18.** Bérlet a Bérlemény vonatkozásában köteles betartani a tűz, baleset, munkavédelmi és környezetvédelmi előírásokat.
- 19.** Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz (hozzájáruló nyilatkozat), hogy a Bérlemény címét Bérlet a hatóságoknál, hivataloknál, cégbíróságnál fióktelepként jelentse be. Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén, legkésőbb a megszűnést követő 8 napon belül a Bérlemény címéről a hatóságoknak, hivataloknak, cégbíróságnak történő bejelentésével kijelentkezik.
- 20.** Bérbeadó kijelenti, hogy a bérleti jogviszony időtartamára a Bérleményt is magában foglaló Bérleményre vagyont biztosítással rendelkezik, amely nem terjed ki a Bérlet tulajdonát képező ingóságokra (pl. gépek, bútorok, raktárkészlet, stb.)

Javítás, karbantartás, átalakítás

- 21.** Bérbeadó felel a Bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmasságáért, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotáért.
- 22.** Bérlet a jelen bérleti jogviszony alatt köteles a Bérleményben található burkolatok, belső nyílászárók, szaniterek karbantartására, javítására.
- 23.** Felek rögzítik, hogy a Bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a Bérleményben található, Bérbeadó tulajdonában álló berendezések vonatkozásában szükségessé váló csere, illetve pótlás költségei, valamint a Bérlemény rendeltetésszerű használatra való alkalmas állapotának eléréséhez, fenntartásához szükséges felújítási munkálatok költségei Bérbeadót terhelik.
- 24.** Bérlet köteles a Bérbeadót értesíteni a jelen Szerződés szerint Bérbeadót terhelő munkálatok szükségességéről, továbbá köteles biztosítani a bejutást a munkálatok elvégzése érdekében.
- 25.** Amennyiben Bérbeadó a jelen Szerződés szerint őt terhelő munkálatokat a Bérlet általi hivatalos - e-mail, és/vagy ajánlott levél útján történő felszólítása ellenére 30 napon belül nem végzi el, úgy Bérlet jogosulttá válik a munkálatok elvégzésére, melynek költségeit beszámíthatja a Bérleti díjba.
- 26.** Bérlet kizárólag Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet a Bérleményben átalakítási, vagy értéknövelő beruházást. Amennyiben Bérbeadó a beleegyezését megadta, a beruházás

megvalósításáról és a költségek viseléséről Felek külön megállapodásban rendelkeznek. Ennek hiányában Bérő a beruházást Bérbeadó hozzájárulásával, de saját felelősségére valósítja meg.

Albérletbe adás

27. Bérő a Bérleményt harmadik személy használatába nem adhatja.

Felmondás

28. Felek jogosultak a jelen Szerződést a másik félhez intézett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal 2 hónap felmondási idővel, indoklás nélkül bármikor megszüntetni (rendes felmondás).

29. Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlemény felmondása során figyelemmel lesz arra, hogy Bérő a Bérleményben akkreditált foglalkoztatást végez, így új Bérleménybe költözése a kötelező hatósági eljárások miatt számára hosszadalmas folyamat. Erre való tekintettel Bérő indokolt kérésére a 30 napos felmondási időt Bérbeadó további 30 nappal meghosszabbíthatja.

30. Bérbeadó jogosult a jelen Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha Bérő szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeit nem teljesíti (lényeges szerződésszegés), így különösen, ha

- a Bérleményt rendeltetésellenesen vagy nem a szerződésben megjelölt célra használja, azt harmadik személy használatába adja (jogellenes használat),
- a Bérleményt az általa beszerzendő hatósági jóváhagyások és/vagy engedélyek nélkül használja, abban veszélyes, tiltott tevékenységet végez,
- Bérleményben engedély nélküli átalakítást végez vagy a Bérlemény állagában neki felróható módon jelentős mértékű kár keletkezik, vagy ennek bekövetkezte fenyeget, Bérő ellen fizetéseképtelenségi (csőd, felszámolási, stb. eljárás) indult, vagy nem fizeti meg az erre irányuló felszólításban foglalt határidő elteltét követően sem a bérleti és közüzemi díjakat.

31. Bérő jogosult jelen Bérleti Szerződést azonnali hatállyal felmondani, ha

- a jelen Szerződés 14. pontja szerinti birtokátruházási eljárás lefolytatására 2020. június 15. napjáig nem kerül sor,
- Bérő a Bérleményt a Bérbeadónak felróható okból 30 napot meghaladó ideig nem tudja rendeltetészerűen használni,
- Bérbeadó szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét megszegi (lényeges szerződésszegés).

32. A rendkívüli felmondást gyakorló Fél köteles azt írásban megindokolni, ennek során a felmondás alapjául szolgáló okot és annak körülményeit, bizonyítékait megjelölni. Ha a szerződésszegés orvosolható, akkor a szerződésszegő Felet a másik Fél köteles előzetesen a szerződésszegés megszüntetésére írásban felszólítani minimum 15 napos határidő biztosításával. Rendkívüli felmondás esetén a másik Fél köteles a Szerződést megszüntető Fél valamennyi kárát megtéríteni.

33. Bérő jelen Szerződés megszűnésekor jogosult a rendelkezési joga alatt álló, a jelen Szerződés szerinti bérleti jogviszony időtartama alatt általa beszerelt berendezési és felszerelési tárgyakat a Bérlemény állagának a sérelme, valamint rendeltetészerű használatának a veszélyeztetése nélkül leszerelni és elvinni.

34. A jelen Szerződés megszűnésének napján Bérló köteles a Bérleményt kiüríteni, valamint - a rendeltetésszerű és gondos használat során bekövetkezett elhasználódás figyelembe vétele mellett - a jelen Szerződés 15. pontja alapján felvett Birtokátruházási jegyzőkönyv szerinti állapotban Bérbeadó birtokába visszaadni.

Záró rendelkezések

35. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a fent leírtakon túlmenően egyéb megállapodás a Felek között nem történt. Jelen Szerződés kiegészítései, módosításai vagy hatályon kívül helyezése kizárólag írásos formában érvényesek és alkalmasak joghatás kiváltására.
36. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése vagy rendelkezéseinek egy része érvénytelen, hatálytalan vagy egyébként végrehajthatatlan vagy azzá válna, úgy ez nem érinti a Szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, hatályosságát vagy végrehajthatóságát. Ebben az esetben, az érvénytelenségről, hatálytalanságról és/ vagy végrehajthatatlanságról való tudomásszerzést követően a tudomásszerző Fél haladéktalanul tájékoztatja a másik Felet, és közösen gondoskodnak azok olyan helyettesítéséről, amelyek a lehető legjobban megfelelnek az érvénytelen, hatálytalan, és/vagy végrehajthatatlan rendelkezés(ek) gazdasági célkitűzéseinek.
37. Bérló jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. franciabekezdés a) pontjában meghatározott átlátható szervezetnek minősül. Bérló ezen nyilatkozatban foglaltak változása esetén arról haladéktalanul köteles Bérbeadót tájékoztatni. A valótlan tartalmú nyilatkozat alapján kötött visszerthes szerződést Bérbeadó felmondhatja vagy ha a szerződés teljesítésére még nem került sor, a szerződéstől elállhat.
38. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”), valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”) rendelkezéseit.
39. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződéses együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. Szerződő felek egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
40. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek használatára, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

41. Felek kötelezik magukat, hogy jelen Szerződéssel közöttük létrejött bérleti jogviszonnyal kapcsolatos esetleges vitás kérdéseket megpróbálják békés úton rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy Felek kikötik a Bérlemény fekvése szerint illetékes Bíróság kizárólagos illetékességét.

42. A jelen Szerződés 4 példányban készült, melyből 2 példány a Bérbeadót, 2 példány a Bérlőt illeti meg.

Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen Szerződés valamennyi rendelkezését elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt cégszerűen aláírták.

Devecser, 2020.....

Budapest, 2020.....

Devecser Város Önkormányzat
Bérbeadó
képviseli: Ferenczi Gábor polgármester

ERFO Közhasznú Nonprofit Kft.
Bérló
képviseli: Csizi Péter ügyvezető

A szerződés ellenjegyzem:

Devecser, 2020.

.....

Vörösné Soós Ágnes
jegyző

A szerződést pénzügyileg ellenjegyzem:

Devecser, 2020.

.....

Szabó Kinga
pénzügyi irodavezető

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Alaprajz
2. sz. melléklet: Birtokátruházási jegyzőkönyv