Innopark Nonprofit Kft.
2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b.

Cg.: 07 09 015831
Tel.: +36 (25) 510-470 Fax: +36 (25) 510-471
Honlap: www.innopark.hu
E-mail: info@innopark.hu

Bérleti szerződés

mely létrejött,
Innopark Nonprofit Kft.
Cím: H-2400 Dunaújváros, Előd utca 3. (azonos: Magyar út 106/b)
Adószám: 18484298-2-07
Képviseli: Dr. Huszti Zsolt, ügyvezető igazgató
mint ***Bérbeadó*** (a továbbiakban bérbeadó)

????????? Kft.
Számlázási cím:
Levelezési cím:
Adószám:
Cégjegyzékszám:
Képviseli:
Telefon:
mint ***Bérlő*** (a továbbiakban Bérlő)

1. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi az Inkubátorház ?? szint, ??sz. (m2) irodáját/műhelyét, (továbbiakban mint bérlemény) a dunaújvárosi Inkubátorház Magyar út 106/b. alatt. A bérleti jogviszony kiterjed, az épület közös helyiségeinek különösen öltöző, zuhanyzó, WC helyiségek használatára.
A bérleti szerződést 201.????.-től határozatlan időre, de legalább 6 hónapra kötik meg, mely ezen határidő lejárta után 30 napos felmondással bármely fél részéről írásban megszüntethető.
Felek rögzítik, hogy a bérlemény birtokbaadásakor a bérleményre az érintésvédelmi vizsgálat érvényessége 2023.12.07-ig áll fent, illetve, hogy a bérleményben a villamos energia, fűtésszolgáltatás folyamatosan biztosított.

2. A bérleti díjakat és a közüzemi díjakat az alábbiak szerint kell fizetnie a Bérlőnek:

- ***Bérleti díj:*** ???,- HUF / m^2 / hó + áfa *(mely magában foglalja az 1. pontban említett bérlemény használatát, valamint a bérlemény fűtését, közös helyiségek takarítását, a rendeltetésszerű vízhasználatot a bérleményben és a közös helyiségekben)*

Bérleti díj összege: ???,- Ft+Áfa azaz, **????,- Ft/hó**

- ***Kaució:*** 1 havi nettó bérleti díj (azaz: ??????**,-Ft**) melynek megfizetése a szerződés aláírásával egyidőben, a Bérbeadó Takarékbank Zrt.-nél vezetett 50438668-10000166 számú bankszámlájára teljesíthető.

A kaució összegének beérkezésével egyidejűleg a Bérbeadó kötelezettségként nyilvántartásba veszi.
A kaució a Bérlő meg nem fizetett bérleti díjának, Bérbeadóval szemben esedékes rezsiköltségeinek, illetve más jogcímből eredő kötelezettségeinek fedezetére szolgál, mint például:
- ingatlan nem rendeltetésszerű használatából eredő károk
- karbantartás elmulasztása
- másnak okozott kár rendezése stb.

A fent megjelölt esetek hiányában a bérleti időtartam utolsó időszakára bérleti díjként felhasználható, vagy vissza is utalható a Bérlő számára.

- ***Bútor bérlés***:
- ***Internet***:
- ***Közüzemi szolgáltatás:***
- ***Takarítás:***

A bérleti díj az aktuális hónapban kerül kiszámlázásra, a teljesítési határidő a számlában megegyezik a fizetési határidővel.

A számlát a számlán feltüntetett határidőig kell kiegyenlíteni a Bérbeadó Takarékbank Zrt.-nél vezetett 50438668-10000166 számú bankszámlájára. A behajtási költségátalányról szóló 2016. évi IX. törvény értelmében, ha vállalkozások közötti szerződés esetén a kötelezett fizetési késedelembe esik, köteles a jogosultnak a követelése behajtásával kapcsolatos költségei fedezésére negyven eurónak a Magyar Nemzeti Bank késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőnapján érvényes hivatalos deviza-középárfolyama alapján meghatározott forintösszeget megfizetni. E kötelezettség teljesítése nem mentesít a késedelem egyéb jogkövetkezményei alól.
Nem fizetés esetén késedelmi kamatot (A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése alapján kerül kiszámításra) kell megfizetni. A Bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal, írásbeli tértivevényes levélben felmondhatja a bérleti díj nemfizetése, vagy egyéb szerződésszegő magatartás esetén. A Bérlő a felmondás esetén 3 napon belül köteles a bérelt helyiséget eredeti állapotnak megfelelően, kiürítve elhagyni.

3. A bérleti díj szolgáltatása az alábbiak szerint alakul: (ha új vállalkozás)
Első évben ???,-Ft/m2, második évben ???,-Ft/m2, harmadik évben????,-Ft/m2. Ezen felül a Bérbeadó minden évben emelheti a bérleti díjat a KSH

által megállapított infláció mértékével, mely a bérleti szerződés módosításával jár.

4. A Bérbeadó biztosítással rendelkezik az egész Inkubátorházra és a gépészeti berendezésekre, tűzkárra. A belső biztosítás, azaz a bérleményen belüli vagyontárgyakra vonatkozó, és egyedi igény szerinti biztosítási szerződés megkötése a Bérlő feladata. Bérlő a bérleményben történt rendkívüli eseményekről (pl.: súlyos munkabaleset, környezetkárosodás, stb.) köteles a Bérbeadót azonnal tájékoztatni.
Bérbeadó semmilyen felelősséggel nem tartozik a Bérlő és annak alkalmazottai által a bérleménybe behozott, elhelyezett dolgaiért. Az ezekben bekövetkezett valamennyi kár a Bérlőt terheli. A Bérlő a bérleményben elhelyezett tárgyakat, eszközöket saját veszélyére tárolja, illetve hozza be, és az üzemeltetéssel összefüggésben a Bérbeadónak okozott károkért teljes felelősséggel tartozik, beleértve a helytelen és szakszerűtlen üzemeltetésből eredő károkat is.

5. Bérlő köteles a bérleményt rendeltetésszerűen, a jó gazda gondosságával, használni, karbantartani, a használattal járó hibákat saját költségén kijavítani, és minden tőle elvárhatót megtenni a bérlemény állagának, műszaki állapotának megóvásáért.
Továbbá kötelezettséget vállal a bérlemény használatával kapcsolatosan előírt, rendőrhatósági, biztonsági, közegészségügyi, a munkavédelmi-, az óvó- és egészségügyi rendszabályok maradéktalan betartására és betartatására, valamint a tűzvédelmi előírások megtartására.
Bérbeadó jogosult, előzetes bejelentés alapján a bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a tűzvédelmi előírások betartását ellenőrizni.
Bérlő a Bérleményben végzett tevékenység befejeztével a villany lekapcsolásáról, ill. ablakok és ajtók bezárásáról köteles gondoskodni, ill. annak betartását alkalmazottjaitól is megkövetelni. Bérlő délután 17 órakor a bejárati ajtókat, zárakat köteles bezárni, ill. hétvégén /szombat-vasárnap, ünnepnap/ egész nap zárva köteles tartani. Ha a Bérlőnek a tevékenysége miatt az Inkubátorházban kell tartózkodnia, a zárásról gondoskodnia kell!

6. Bérbeadó tájékoztatja a Bérlőt, hogy a 2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b alatt található Inkubátorházban a TOLNA-ŐR Kft. részéről riasztórendszer került kiépítésre. Az épület bejárati ajtaja reggel 5:30-kor automatikusan kinyílik, délután 17:00-kor pedig bezár. Hétvégén a ház automatikus zárás alatt áll, belépés csak mágneses belépő kártyával és bejárati kulccsal lehetséges, és a használni kívánt helyiségek riasztás alóli hatástalanítása szükséges! A folyamatos szolgáltatásból kifolyólag a TOLNA-ŐR Kft. állandó felügyeletet lát el, ezért amennyiben a Bérlő hibájából téves riasztás történik, arról haladéktalanul köteles a 06-(30)/504-7838-as telefonszámon a TOLNA-ŐR Kft.-t értesíteni.

Amennyiben ez az értesítés nem történik meg, vagy késedelmesen történik meg, és a TOLNA-ŐR Kft. kivonul, ennek költségeit a Bérbeadó a Bérlőre háríthatja továbbszámlázás útján, melyet Bérlő köteles kifizetni.

7. A Bérlő, amennyiben a bérleményben munkavégzés is folyik, köteles betartani a munkavédelemre, a környezetvédelemre, a környezeti ártalmakra vonatkozó szabályokat, azok be nem tartásáért a Bérbeadó nem felel. Bérlő köteles a munkavégzés helyén az MSZ 13-553 szabvány szerint 30 munkavállalóként 1 db elsősegélydobozt a bérleményben tartani.

8. Bérlő a bérleményben átalakítást, értéknövelő beruházást csak saját üzleti kockázatára és a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével kezdhet meg és végezhet. A Bérlő az energiaellátó rendszereket nem alakíthatja át, kivéve, ha a munkavégzés biztonsága ezt indokolja, ebben az esetben azonban a szükséges tervezést, szakszerű kivitelezést, esetleg hatósági engedélyeztetést el kell végeztetnie.
Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó hozzájárulása nélkül elvégzett átalakítások esetén az eredeti állapotot köteles helyreállítani, és ha ez nem lehetséges, úgy Bérbeadó kárait köteles megtéríteni, míg jogosulatlanul értéknövelő beruházás esetén a Bérlő a beruházás értékének megtérítésére nem tarthat igényt.
A szerződés megszűnésekor a Bérlő köteles a bérleményt az átadáskori eredeti állapotában átadni a bérleti szerződés megszűnésének határidejéig a Bérbeadónak. Továbbá gondoskodnia kell a tisztasági festés elvégzéséről, amennyiben a helyiség belső falain változtatás, átalakítás történt.

9. A bérlemény, ill. annak egy részének rendelkezési joga nem engedhető át, nem adható ki alhaszonbérletbe és nem osztható meg semmi egyéb módon. Lehetőség van azonban két (vagy több) vállalkozás közös szerződésére a Bérbeadóval, amennyiben valamennyi részvevője jogosult az igénybevételre, ill. vállalják a közös költségviselést, együttműködést.

10. A Bérlő a bérleményt csak a jelen pontban megjelölt tevékenységre használhatja. Tevékenysége bővülését, változását írásban kell bejelenteni, amelyhez a Bérbeadó előzetes jóváhagyása szükséges, és melyet a szerződéshez mellékletként csatolni kell.
Megjelölt tevékenység: ???
Amennyiben az itt megjelölt tevékenységhez bármilyen hatósági engedély beszerzése szükséges, a Bérlő azt a saját költségén köteles beszerezni, és a tevékenységet csak ennek birtokában folytathatja.

11. Ha a Bérlő a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, illetve a 2. pontban szereplő költségeket nem fizeti meg, a bérleti szerződésben vállalt kötelezettséget nem teljesíti, illetve a bérleményt rongálja, vagy rendeltetésével ellentételesen használja, a Bérbeadó köteles a Bérlőt - a

következményekre történő figyelmeztetéssel - a teljesítésre, illetve a szerződésszerű magatartás tanúsítására írásban felszólítani.
Ha a Bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó további 8 napon belül írásban azonnali hatályú felmondással élhet.
Bérleti díj tartozás esetén a Bérbeadó a Ptk 6:337. §-a szerinti törvényes zálogjogát érvényesítheti a Bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain a követelése megtérítésének erejéig.

12. Ezen bérleti szerződési jogviszony a Bérlő részére nem biztosít fedezetet bankhitel elnyerésére.

13. Bérlő és Bérbeadó köteles egymással a kapcsolatot tartani.
Bérbeadó részérő nyilatkozattételre jogosult a mindenkori ügyvezető – igazgatón kívül kapcsolat tartásra jogosult:

Név: Tálos Beáta operatív menedzser
Tel: 20/571-2298
Cím: 2400 Dunaújváros, Magyar út 106/b.

Bérlő részéről nyilatkozattételre jogosult:
Név:
Tel:
Cím:

Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi nyilatkozatukat a jelen szerződésben megjelölt címre, írásban tértivevényes ajánlott postai küldeményként, illetve kézbesítő útján kötelesek a másik félhez eljuttatni. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben írt felmondási jog csak írásban gyakorolható, és azt tértivevényes, ajánlott postai küldeményként kell a másik fél részére a jelen szerződésben megjelölt címre eljuttatni. Szerződő felek a jelen szerződésben megjelölt címükben bekövetkezett változásokat haladéktalanul kötelesek a másik féllel közölni.
A fentiek szerint elküldött rendes és azonnali hatályú felmondás az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek, illetve kézbesítettnek tekintendő, ha a másik fél a küldemény átvételét megtagadta, ha a tértivevény „nem kereste”, „ismeretlen”, „elköltözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, vagy a másik fél bármely oknál fogva a küldeményt nem vette át.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy ha a Bérlő a bérleti jog bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén attól számítva legkésőbb 15 napon belül a bérleményt nem adja a Bérbeadó birtokába, akkor a Bérlő a bérleti jog megszűnése napjától a tényleges birtokbaadás napjáig terjedő időszakra a mindenkori havi bérleti díj kétszeresének megfelelő összegű használati díjat köteles a Bérbeadónak megfizetni a rezsi költségek viselése mellett a bérleti díj esedékességével megegyező időpontban azzal, hogy minden megkezdett hónap teljes hónapnak számít.

15. A Bérbeadó a Bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése után jogosult a Bérleményben megszüntetni az elektromos energia szolgáltatását, ha a Bérlő az előírt határidőre nem költözik ki, mely Bérbeadói magatartás nem minősül tilos önhatalomnak, és amelyet a Bérlő kifejezetten tudomásul vesz, ezen cselekményt tűrni köteles, annak önkéntesen aláveti magát.

16. A Bérlő nyilatkozik és hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben nem tesz eleget a Bérlemény kiürítésére és visszaadására vonatkozó kötelezettségének a fenti pontokban foglaltak szerint, illetve bármely a Bérleti Szerződésben meghatározott Bérlői Szerződésszegési eset bekövetkezése esetén Bérbeadó a Ptk. 5:36. §-ának rendelkezései alapján akár jogos önhatalommal a Bérleménybe behatoljon és Bérlőt a Bérleményből kilakoltassa, a Bérleményben lévő ingóságokat eltávolítsa leltár felvétele mellett és tárolja a Bérlő költségén, a zárakat kicserélje és a Bérlő vagy a nevében eljáró bármely más személyeknek a Bérlemény területére való belépését megakadályozza. Bérlő ezen cselekményeket tűrni köteles, azoknak önkéntesen aláveti magát, egyben kijelenti, hogy a Bérbeadó ezen magatartása nem minősül tilos önhatalomnak.
17. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatosan együttműködnek és a felmerült valamennyi igényt, vagy vitás kérdést elsődlegesen peren kívüli megegyezés útján kívánják rendezni.
Amennyiben ez nem vezet eredményre úgy a jogvita eldöntésére a Dunaújvárosi Járásbíróság, a Pp.-ben meghatározott értékhatár túllépése esetén a Székesfehérvári Törvényszék illetékességének vetik alá magukat.

18. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a többször módosított 1993. LXXVIII. rendelet, valamint a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

19. Bérlő tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés megszűnését követően másik bérleményt vagy helyiséget nem köteles biztosítani.

A szerződő felek a jelen bérleti szerződést elolvasták, megértették és azt, mint valós ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag, sajátkezűleg írták alá.

Dunaújváros, 2020…..

Ph.

Ph.

…….

Bérlő
???
képviselő

??? Kft.

…….

Bérbeadó
Dr. Huszti Zsolt
ügyvezető

Innopark NKft.