

Helyiségbérleti szerződés

amely létrejött

egyrésről **ABSS Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: ABSS Kft., székhely: 3067 Garáb, Rákóczi utca 12., cégjegyzékszám: 12 09 011040, adószám: 27969432-2-12, bankszámlaszám: MBH Bank 10300002-13530268-00014902, képviselő: Baranyai Attila ügyvezető), mint **Bérbeadó**,

másrészről **Pécel Város Önkormányzata** (székhely: 2119 Pécel, Kossuth tér 1., Törzskönyvi azonosítószám (PIR): 730534, adószám: 15730538-2-13, bankszámlaszám: 10400494-50505156-57531006, képviselő: dr. Kövári Alexandra polgármester), mint **Bérlő**, együttes említésük esetén **Felek között** az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

1. **Bérbeadó** kizárólagos tulajdonát képezi a Pécel, belterület 1234/A/2 helyrajzi számú, irodaház megnevezésű, 796 m² nagyságú, természetben 2119 Pécel, Kossuth tér 1. II. épület alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**).
2. **2025. március 1. napjától** **Bérbeadó** bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi, az 1. pontban meghatározott Ingatlan bruttó 449 m² alapterületen elhelyezkedő, a mellékelt helyszínrajzokon jelölt földszinti rész egyes helyiségeit, valamint az I. emeleti, II. emeleti és III. emeleti helyiségeit (a továbbiakban: **Épületrész**),
3. A **Felek** jelen bérleti szerződést (a továbbiakban: **Szerződés**) annak megkötésétől számított **10 év határozott időtartamra** kötik, amelyet a **Bérlő** a jogviszony lejártá előtt egyoldalú írásbeli nyilatkozattal további 5 évvel meghosszabbíthat. **Bérbeadó** az **Épületrészt** a **Szerződés** megkötését követő 3 munkanapon belül adja **Bérlő** birtokába, mely során **Felek** jegyzőkönyvben és fényképfelvételekkel rögzítik az **Épületrész** állapotát, valamint jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák gyári számát és állását.
4. A **Bérlő** az **Épületrészt** a tevékenységi körébe tartozó bármely tevékenység végzése céljára veszi bérbe.
5. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy az **Épületrész** a bérlet egész időtartama alatt szerződészerű használatra alkalmas és harmadik személynek nincs olyan joga, amely a **Bérlőt** a kizárólagos és zavartalan használatban akadályozza.
6. **Felek** a bérleti díjat az alábbiak szerint állapítják meg: a bérleti jogviszony első két évében havi 2.200 Ft + ÁFA/m², összesen 1.254.506 Ft, azaz egymillió-kettőszázötvennégyezer-ötszázhat forint áron, míg a harmadik évtől a havi 3.100 Ft + ÁFA/m², összesen 1.767.713 Ft, azaz egymillió-hétszázhatvanhétezer-hétszázötvenhárom forint áron határozzák meg az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. törvény 88. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakat figyelembe véve, azzal, hogy **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a bérleti díj összegét, a 4. évtől kezdődően minden évben a KSH által az előző év november hónapjára hivatalosan közzétett éves fogyasztói árindex mértékének megfelelően jogosult módosítani. Ezen összeget a **Bérbeadó** által megküldött számla alapján, tárgyhóban előre fizeti a **Bérlő**, a **Bérbeadó** MBH Banknál vezetett 10300002-13530268-00014902 számú fizetési számlájára, minden hónap 01. napjáig.
7. A 6. pontban meghatározott bérleti díj nem tartalmazza és a **Bérlő** viseli a közüzemi díjakat (víz, szennyvíz, gáz és elektromos fogyasztás díjait).

8. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlemény tárgyát képező ingatlanban a saját mérőn keresztül vételezett villamosenergia- és gázfogyasztás tekintetében, valamint a bérleményben keletkező szemét elszállítása tárgyában a szolgáltatókkal a **Bérlőnek** saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie. A víz tekintetében **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó** a Szerződés megkötését követő 90 napon belül intézkedik az érintett közüzemi szolgáltatónál, annak érdekében, hogy az Épületrészt fogyasztási almérővel lássák el. Az almérő kiépítését követő 30 napon belül **Bérlőnek** a szolgáltatóval saját névre szóló szolgáltatási szerződést kell kötnie. Amennyiben az Épületrész fogyasztási almérővel történő ellátása nem lehetséges, illetve ameddig ez nem történik meg, **Bérlő** területarányosan rá eső közüzemi költségeket köteles, havi elszámolás alapján a számla kibocsátást követő 8. banki napig **Bérbeadónak** megfizetni.

Bérlő vállalja továbbá, hogy ezen összegeket közvetlenül a szolgáltatóknak havonta megfizeti, azzal, hogy amennyiben ez nem lehetséges, a Bérbeadónál közvetlenül felmerülő költségeket a Bérbeadó jogosult továbbszámolni Bérlő felé.

9. A jelen szerződés alapján fizetendő, esedékességgel nem teljesített fizetési kötelezettségek esetén **Bérlő** a mindenkor hatályos Ptk. szabályozásának megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

10. **Bérlő jogai és kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:**

- a. Jogosult az Épületrészt beépített épülettartozékokkal együtt használni. Amennyiben a használat során a fentiek kárt szenvednek (a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódás kivételével) köteles azokat eredeti állapotban helyreállítani. Az Épületrésszel, tárgyi eszközökkel kapcsolatban a Bérlőt terhelik az alábbi költségek:

- a bérlemény használata során az elhasználódás miatt szükségessé váló festési, karbantartási munkák elvégzésével, illetve elvégeztetésével, valamint a bérlemény belső takarításával kapcsolatban felmerült költségek;
- Épületrész rendeltetésszerű üzemeltetésével, rendszeres és eseti karbantartásával, javításával és esetleges felújításával kapcsolatos költségek;
- az Épületrészben a saját tulajdonban levő, valamint a **Bérbeadótól** bérbe vett eszközök, elektromos és gázüzemű berendezések érintésvédelmi, tűzvédelmi szabványossági és egyéb - jogszabályok által előírt - biztonsági felülvizsgálatának elvégeztetése, a bérleményben levő világító testek javíttatása szakemberrel (beleértve égők, fénycsővek és egyéb alkatrészek cseréjét is), ajtózárok javíttatása, pótlása, beépített szekrényeknél zárok javíttatása, cseréje.
- Bérbeadó feljogosítja a Bérlőt, hogy a Bérlemény használatával kapcsolatban szükséges berendezéseket, felszereléseket a Bérleményben saját költségén elhelyezze, illetve felszerelje. **A Bérlemény átalakítására a Bérlő csak a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.** A Bérlő valamennyi átalakítási munkát kizárólag a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően, saját nevében, saját költségén és saját kockázatára jogosult elvégezni, illetve elvégeztetni. Bérbeadó írásbeli hozzájárulásának feltétele, hogy a tervezett átalakítási munkálatokról Bérlő előzetesen – tervdokumentáció átadásával – tájékoztassa Bérbeadót. Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérlő által jelen pontban rögzített módon történő átalakítások a Bérlemény értékelkedéséhez vezetnek, a felek erről szóló eltérő megállapodása hiányában a Bérleményben beálló esetleges értéknövekedés ellenértékének a Bérlő általi követelését felek kifejezetten kizárják

- b. Köteles gondoskodni az Épületrészben, annak berendezéseiben, vagy az Épületrészben a tudtával tartózkodó más személyek felróható magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.
- c. Köteles a hatósági előírásokat betartani, a használat során mások jogait és törvényes érdekeit nem sértheti.
- d. A **Bérbeadó** számára biztosítani kell, hogy az Épületrész jogszerű használatát ellenőrizhesse, továbbá azt, hogy a jogszabály szerint az Ingatlan vonatkozásában a **Bérbeadót** terhelő karbantartási kötelezettségeinek eleget tehessen.
- e. Köteles úgy eljárni, hogy az Épületrész és az épület állagában a rendeltetésszerű használatból eredő kopás kivételével állagromlást ne idézzon elő.
- f. Jogosult a saját költségén, az épület falán a tevékenységét és elnevezését tartalmazó táblát elhelyezni – **Bérbeadóval** történő előzetes egyeztetést követően – oly módon, hogy az épület homlokzatának arculati képéhez illeszkedjen, és a Szerződés megszűnésekor köteles azt ugyancsak saját költségére eltávolítani. A tábla elhelyezésekor és eltávolításakor a legnagyobb gondossággal köteles eljárni, az esetlegesen okozott károkat köteles megtéríteni.
- g. Köteles a **Bérbeadó** tűzvédelmi szabályait betartani. Köteles továbbá a rendkívüli esemény bekövetkezésekor értesítendő személy(ek) adatait (név, lakcím, telefonszám) Bérbeadó részére megadni. **Bérlő** az Épületrészre vonatkozóan köteles elkészíteni és végrehajtás céljából kiadni saját Tűzvédelmi, Munkavédelmi Szabályzatot, valamint Tűzriadó Tervet.
Bérlő az Épületrész területén a tevékenység és a tűzveszélyességi osztályba sorolásnak megfelelő, az ott keletkező tűz oltására alkalmas és a vonatkozó jogszabályokban és szabványokban foglalt körülményeket kielégítő tűzoltó készüléket köteles elhelyezni. A tűzoltó készülék karbantartásáról, ellenőrzéséről és nyilvántartásának vezetéséről köteles gondoskodni.
- h. Jogosult az Épületrészt **Bérbeadóval** történő előzetes egyeztetés alapján saját berendezéseivel ellátni. Ezen berendezések felett szabadon rendelkezhet és a Szerződés lejártá vagy megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, kivéve, ha **Bérbeadó** a bérleti díj hátralék behajtása érdekében törvényes zálogjoggal él.
- i. **Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő**, **Bérlő** kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság, **Bérlő** Intézményei, vagy **Bérlő** által alapított egyéb jogi személy az Épületrészt székhelyként, telephelyként feltüntetheti. Amennyiben bármilyen okból a Szerződés a **Felek** között megszűnik, **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől számított 15 naptári napon belül az Épületrészre a székhelyet, telephelyet megszünteti.
- j. **Bérlő** a Szerződést átruházni, továbbá az Épületrészt más személy használatába vagy albérletbe adni nem jogosult, ide nem értve **Bérlő** kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaságot, **Bérlő** intézményeit, vagy **Bérlő** által alapított egyéb jogi személyt.

11. **Bérbeadó kötelezettségei a bérleti jogviszony fennállása alatt:**

A bérlet fennállása alatt a **Bérbeadó** köteles gondoskodni:

- a társasházi törvény fogalommeghatározása szerinti karbantartás, felújítás, rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
-
- a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról,
- elemi csapás következtében keletkezett épületkárok helyreállításáról,
- az Épületrész vagyombiztosításáról.

A karbantartási és felújítási munkák idejét a **Bérbeadó** a **Bérlővel** minden esetben egyeztetni köteles oly módon, hogy ezek a **Bérlő** tevékenységét lehetőleg ne akadályozzák.

Amennyiben ezen munkálatok az Épületrész rendeltetésszerű használatát nagymértékben nehezítik, vagy lehetetlenné teszik, úgy **Bérlő** választása szerint Felek vagy a bérleti díj arányos mérséklésében állapodnak meg vagy ha a **Bérlő** átmeneti kiköltözése válik szükségessé, az ezzel kapcsolatban felmerülő költségeket és bérleti díj különbözetet a **Bérbeadó** a **Bérlő** részére megtéríteni köteles.

Bérlő az olyan meghibásodásokról, amelyek az Épületrész állagának nagyobb mérvű romlásához vezethetnének, köteles a **Bérbeadót** haladéktalanul értesíteni. A késedelmes bejelentésből eredő károkért a **Bérlőt** terheli felelősség és az ezzel járó költségnövekedést a **Bérlő** köteles viselni.

Bérbeadó a **Bérlőnek** az Épületrészben elhelyezett saját tulajdonát képező felszerelési és berendezési tárgyaiért anyagi felelősséget nem vállal. A **Bérlő** ezen vagyontárgyakra vagyombiztosítást jogosult kötni.

12. A **Bérlő** által az Épületrészbe bevitt minden ingóság a **Bérlő** kockázatára tárolható. A **Bérbeadót** az ilyen ingóságért nem terheli felelősség. Az Épületrész kulcsaival a **Bérlő** rendelkezik és a **Bérbeadónak** azokat a Szerződés hatálya alatt nem köteles leadni, kivéve a zárt borítékban vagy kazettában elhelyezett és lepecsételt tűzkulcs készletet.
13. A **Bérlő** maga gondoskodik az Épületrészben az internet-, és/vagy telefonszolgáltatás kiépítéséről és a havi díjainak megfizetéséről.
14. **Bérbeadót** bérleti díj tartozás és költségek erejéig a **Bérlőnek** a bérleményben található vagyontárgyain a Ptk. 6:337. §-a alapján törvényes zálogjog illeti meg, ide nem értve a számítógépeket és **Bérlő** tevékenységével összefüggő adatokat tartalmazó egyéb adathordozókat. Amennyiben a **Bérlő** a Szerződés alapján terhelő fizetési kötelezettségének nem, vagy csak részben tesz eleget, a **Bérbeadó** a zálogtárgyból közvetlen kielégítést kereshet.
15. A **Felek** megállapodnak abban, hogy ha a **Bérlő** valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét a **Bérbeadó** a **Bérlőhöz** intézett, a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül (fizetési határidő) sem teljesíti, a **Bérbeadó** kielégítési joga a 15 napos fizetési határidő eredménytelen elteltét követő napon megnyílik.
16. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a kielégítési jog megnyíltát követően a **Bérbeadó** törvényes zálogjogát egyszerűsített módon, bírósági végrehajtáson kívül érvényesíti, mégpedig a zálogtárgy(ak) közvetlenül általa történő értékesítésével vagy a zálogtárgy(ak) feletti tulajdonjog megszerzésével. A **Felek** megállapodnak továbbá, hogy a **Bérbeadót** megilleti a választás joga a tekintetben, hogy a zálogjog bírósági végrehajtáson kívüli érvényesítésére mely eljárást alkalmazza. **Felek** megállapodnak, hogy a **Bérbeadó** a kielégítési jog érvényesítésének választott módjáról

másikra térhet át. A **Bérbeadó** a zálogjog érvényesítése érdekében választott eljárásról, illetve más eljárásra való áttéréséről köteles a **Bérlőt** értesíteni.

17. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a zálogjog érvényesítésére irányuló eljárás során az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozatok, értesítések tekintetében értesítési címnek a felek mindenkor közhiteles nyilvántartásban szereplő székhelyét tekintik.

18. A zálogjogra egyebekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései alkalmazandóak.

19. A bérleti jogviszony megszűnik:

- a. a **Bérlő** részéről történő felmondással, melynek határideje 6 hónap, a felmondást nem kell indokolni (rendes felmondás)
- b. ha az épület vagy Épületrész elpusztul, vagy megsemmisül vagy káresemény miatt válik használhatatlanná
- c. a bíróság ítélete alapján
- d. a Szerződés rendkívüli felmondással, 45 napos felmondási idővel írásban, indokolással megszüntethető, ha
 - a **Bérlő** valamely fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, és fizetési kötelezettségét **Bérbeadó** a következményekre való figyelmeztetéssel történő írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 8 napon belül sem teljesíti,
 - a **Bérlő** a Szerződésben szereplő valamely kötelezettségét súlyosan megszegi, és a **Bérbeadó** írásbeli felhívása ellenére a szerződésszegő magatartással a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem hagy fel,
 - a **Bérbeadó** a Szerződésben szereplő valamely kötelezettségét megszegi, és a **Bérlő** felhívásának kézhezvételétől számított 15 napon belül a jogsértést nem szünteti meg.
- e. A határozott idejű Szerződés a határozott idő leteltével megszűnik.

A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén **Bérbeadó** nem kötelezett cserehelyiség biztosítására.

20. **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén köteles az Épületrészt a bérleti jogviszony megszűnésének napján, ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett **Bérbeadó** birtokába bocsátani, és **Bérbeadóval** az Épületrésszel kapcsolatban elszámolni.

Amennyiben a **Bérlő** a szerződés megszűnésének időpontjáig nem üríti ki és adja át a Bérleményt, a jogcím nélküli használat időtartamára a szerződés megszűnését megelőzően aktuális bérleti díj kétszeresét köteles használati díjként a **Bérbeadónak** megfizetni.

21. **Bérlő** az Épületrészből kizárólag a saját tulajdonát képező tárgyakat és eszközöket viheti el, feltéve, ha a leszerelés úgy valósítható meg, hogy az nem jár a helyiség állagsérelmével, vagy az állagsérelem helyreállításáról **Bérlő** saját költségén gondoskodik.

22. A **Felek** megállapodnak abban, hogy az egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat az elektronikus kapcsolattartás szabályai szerint kötelesek egymással közölni és – különös figyelemmel a rendes és rendkívüli felmondásra térítvevényes és ajánlott levélpostai küldeményként szabályszerűen, a Szerződésben megjelölt székhely címre postára adtak, akkor azt a másik féllel közölni, kézbesítettnek kell tekinteni:

- még pedig a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától

- ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének a napjától
- ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesített küldeményt a posta a küldő félnek visszaküldte.

23. **Felek** kötelezettséget vállalnak arra, hogy az azonosító adataikban, illetve a Szerződés alapján vállalt kötelezettségeik teljesítéséhez szükséges adataikban (név, székhely, számlázási cím, adószám, cégjegyzékszám, képviselő neve, bankszámlaszám stb.) bekövetkező változásról legkésőbb annak hatálybalépését követő 5 naptári napon belül írásban, levél, fax, vagy e-mail útján tájékoztatják egymást. Jelen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából származó következményekért a mulasztó fél felel.
24. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
25. **Bérbeadó** az Nvt. 3. § (1) 1. pontja alapján, felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy a vonatkozó jogszabályokat megismerte, amelyek alapján társasága átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy a nyilatkozatában foglaltak változása esetén, illetve, ha az átláthatósági feltételeknek való megfelelése megszűnik, arról **Bérlő**t haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles. Tudomásul veszi továbbá, hogy ha az átláthatósággal kapcsolatban valótlan tartalmú nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen Szerződés hatálya alatt megszűnnek, **Bérlő** a Szerződést azonnali hatállyal felmondja, vagy – ha a Szerződés teljesítésére még nem került sor, a Szerződéstől eláll.
26. A Szerződést a szerződő **Felek** elolvasták, megértették, közösen értelmezték, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Pécel, 2025. március ...

Pécel, 2025. március ...

.....
ABSS Kft.
Baranyai Attila
ügyvezető
Bérbeadó

.....
Pécel Város Önkormányzata
dr. Kővári Alexandra
polgármester
Bérlő

Pénzügyi ellenjegyzés:
Pécel, 2025. március ...

.....
Szabó Attila
adó- és pénzügyi irodavezető