

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Orosháza Város Önkormányzata** (székhely: 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6., Törzskönyvi azonosító száma: 725514; KSH statisztikai számjele: 15725510-8411-321-04; bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 311733041-15346315; képviseli Dr. Dancsó József polgármester) mint bérbeadó – a továbbiakban: Bérbeadó -,

másrészről a **Szegedi SZEFO Fonalfeldolgozó „zártkörűen működő” Részvénytársaság** (6724 Szeged, Tavasz u. 2.; adószáma: 11090036-2-06; statisztikai számjele: 11090036-1772-114-06; nyilvántartó bíróság: Csongrád Megyei Bíróság, mint cégbíróság; cégjegyzékszám: 06-10-000122; képviseli: Kiss Sándor elnök-vezérigazgató) mint bérlő – a továbbiakban: Bérlő – (a továbbiakban együtt: Szerződő felek) között az alábbi napon és helyen, a következő feltételek szerint:

1. A Felek Bérlő Orosházán történő fióktelep-létesítése ügyében 2010. szeptember 27. napján Együttműködési Megállapodást kötöttek, melynek végrehajtására kötik jelen szerződést.
2. A Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezi az Orosháza belterületi 1067/19 hrsz-ú – természetben az Orosháza, Dr. László Elek lakótelepen található – 1916 m² területű kivett szolgáltatóház megjelölésű ingatlan.
3. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérbeadó a 10. pontban meghatározott célra megtekintett állapotban bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi az 2.) pontban megjelölt ingatlanon található épületből az 1. számú mellékletet képező vázrajz alapján körülhatárolt 469,90 m²-es részt annak tartozékaival együtt (a továbbiakban: Ingatlanrész).
4. A Felek az Ingatlanrész a bérleti díját havi 100.000,- Ft + Áfa összegben határozzák meg.
5. A Felek megállapodnak abban, hogy 2012. évtől évente a bérleti díj a KSH által közzétett előző évi fogyasztó árindex mértékével emelkedik, és ennek megfelelően kerül a számla kiállításra.
6. A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a bérleti díjat – **amennyiben a 15. pont szerinti munkák értékének beszámítása után a Bérlőnek bérleti díj fizetési kötelezettsége keletkezik** - negyedévente, a tárgynegyedév első hónapjának elején előre köteles megfizetni Bérbeadó részére számla ellenében 15 napon belül átutalással a Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett elszámolási számlájára.
7. Bérlőt a számlák késedelmes teljesítése esetén a késedelem teljes idejére évi 8 %-os mértékű késedelemi kamat fizetési kötelezettség terheli.
8. A Felek az Ingatlanrész birtokba adásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az egyes közüzemi mérőórák állását is.
9. A Bérlő kijelenti, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanrészt megismerte.
10. A Bérbeadó az Ingatlanrészt fióktelep létesítése és működtetése céljából adja Bérlő használatába.

11. Jelen szerződés teljesítése körében a Bérő vállalja, hogy
 - a.) a fióktelepen átlagosan legalább 100 fő részére teremt munkahelyet, melyből teljes munkaidős létszám 50 fő, részmunkaidős létszám: 50 fő átlagos 6 órás részmunkaidős óraszám figyelembevételével.
 - b.) a fióktelepen folyamatosan rehabilitációs foglalkoztató-, képző- és oktató tevékenységet folytat minimum 50 fő megváltozott munkaképességű személy foglalkoztatásával.
12. A fióktelep tervezett tevékenységstruktúrája a TEÁOR'08 egységes ágazati osztályozási rendszere szerint
 - 14.39'08 Egyéb kötött hurkolt ruházati termékek gyártása
 - 27.12'08 Áramelosztó- szabályozó készülékek gyártása
 - 27.90'08 Egyéb villamos berendezések gyártása
13. Bérbeadó tájékoztatja Bérőt, hogy az Ingatlanrészt korábban egészségügyi ellátás céljára hasznosították, üresen áll, az jelenleg nem alkalmas a Bérő által tervezett tevékenység folytatására.
14. Az Ingatlan meglévő gépészeti felszereltsége az alábbiak szerint biztosított:
 - a.) vízvezeték – közüzemi városi hálózatra csatlakoztatva,
 - b.) szennyvízkezelés – közüzemi városi hálózatra csatlakoztatva,
 - c.) elektromos energia ellátás – kórházi hálózatról biztosítottn, 3*400 V, 35 A
 - d.) földgázellátás.
15. A Bérő vállalja, hogy a fióktelep működéséhez szükséges átalakításokat, felújításokat saját költségén elvégzi, a jelenleg meg nem lévő berendezési és felszerelési tárgyakat saját költségén beszerzi. Az átalakításhoz – amennyiben szükséges - a terveket és engedélyeket Bérő szerzi be és viseli valamennyi költségét.
16. Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérő a 15. pont szerinti átalakításokat, felújításokat elvégezze a Bérbeadó előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett. **A Bérbeadó a jóváhagyását írásban köteles közölni a Bérővel. A jóváhagyás közlésével egyidejűleg a Bérbeadó nyilatkozni tartozik a Bérő által megjelölt költségek elfogadásáról és bérleti díjba történő beszámításának engedélyezéséről, azonban a költségek végleges és pontos elszámolása az átalakítási, felújítási munkák elvégzését követően történik, melyről a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.**
A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérő mindaddig nem köteles bérleti díjat fizetni, amíg az átalakítási munkálatok folynak, valamint a beruházási költségek teljes egészében elszámolásra (lelakásra) nem kerülnek.
17. Bérő vállalja, hogy az Ingatlan elektromos energiaellátását önálló almérőórával látja el. A villamos energia igénybeviteléről és a költségei viseléséről a Bérő Orosháza Város Önkormányzata Kórházával köteles megállapodni, és erről a Bérbeadót tájékoztatni.
18. A Bérő tudomásul veszi, hogy a 15-17. pont szerint elvégzett beruházásokhoz kapcsolódó igazolt költségeket a bérleti díjba számíthatja. Amennyiben Bérő a bérleti szerződés megszűnéséig a beruházás költségeit nem lakja le, azok megtérítésére nem tarthat igényt, kivéve abban az esetben, ha a jelen szerződés 32. pontja szerinti rendes felmondással a Bérbeadó szünteti meg a jelen bérleti szerződést. A Bérbeadó rendes felmondása esetén a 16. pontnak megfelelően elfogadott és a Bérő által igazolt költségek el nem

számolt (le nem lakott) részét a Bérbeadó teljes egészében köteles megtéríteni a Bérló részére a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül.

19. Az elvégzett és a Felek által a jelen szerződés 16. és 18. pontja szerint elszámolt beruházásokról a Bérló a Bérbeadó javára jelen szerződés megszűnése napjával kifejezetten lemond. Bérló vállalja, hogy az átalakításra vonatkozó tervekből egy-egy példányt, valamint a jelen szerződés megszűnése napján a Bérbeadó által meghatározott dokumentumokat Bérló részére rendelkezésre bocsátja.
20. Bérló tudomásul veszi, hogy az Ingatlanrészt harmadik személy használatába, bérletébe a Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül nem adhatja.
21. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az Ingatlanrészhez tartozó felépítménnyel be nem épített ingatlanrész közterületként funkcionál, azon a Bérlőt nem illeti meg a kizárólagos használat, az a közforgalom számára nyitott, azonban a Bérlőt terheli a tisztántartási, a hó- és síkosságmentesítési, zöldfelület esetén a karbantartási kötelezettség teljesítése és viseli annak költségét.
22. A Bérló köteles az Ingatlanrészt rendeltetésszerűen használni és állagát megővni. Ennek keretében Bérló köteles a felépítményrész karbantartási, javítási munkáit saját költségére elvégezni.
23. Az Ingatlanrészen a működése során szükségessé váló felújítási igényt a Bérló jelzi a Bérbeadónak. Amennyiben Bérbeadó a felújítási igénnyel egyetért, de azt forrás hiányában elvégezni nem tudja, írásbeli megállapodás alapján a Bérló azt elvégezheti. A kötendő megállapodásnak ki kell térnie a felújítás költségeinek elszámolására.
24. Az Ingatlanrész állapotát a Bérbeadó – a Bérlóval egyeztetett időpontban – jogosult ellenőrizni.
25. Az Ingatlanrész általában elvárható őrzés-védelméről Bérló gondoskodik. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az Ingatlanrészben kiépített távfelügyeleti rendszer nincs.
26. A Bérló tudomásul veszi, hogy az általa végzett tevékenység során okozott károkért a polgári jog általános szabályai szerint köteles helytállni, és a saját költségén gondoskodni a kár azonnali helyreállításáról.
27. A Bérló vállalja 2010. november 1. napjától az Ingatlanrész használatával járó közüzemi és egyéb díjak, költségek viselését (így különösen a víz-, szennyvíz-, gáz-, hulladékszállítás-díját) és kötelezi magát, hogy az érintett szolgáltatókkal haladéktalanul szerződést köt.
28. A Felek megállapodnak abban, hogy a vagyonbiztosításról az Ingatlanrész vonatkozásában a Bérbeadó gondoskodik. A Bérló által bevitt ingóságokra a Bérbeadó vagyonbiztosítása nem vonatkozik.
29. Bérló köteles a Bérbeadó vagyonbiztosításához kapcsolódó valamennyi káreseményről a Bérbeadót haladéktalanul tájékoztatni, ennek késedelméből eredő kárért Bérló helytállni tartozik.

30. Bérelő vállalja, hogy az Ingatlanrész egyes helyiségeit Bérbeadó esetleges igénybejelentése alapján választás, népszavazás lebonyolításához térítésmentesen biztosítja.
31. Jelen bérleti szerződés megszűnik:
- a) közös megegyezéssel;
 - b) rendes felmondással;
 - c) rendkívüli felmondással;
 - d) a Bérelő – e szerződés alapján folytatott tevékenysége tekintetében jogutód nélküli – megszűnésével.
32. A Felek – a másik félhez intézett rendes felmondással – írásban 3 hónapra felmondhatják jelen szerződést. **Felmondás esetén a Bérelő cserehelyiség biztosítására nem tarthat igényt.**
33. A Feleket a másik fél súlyos szerződésszegése esetén megilleti a rendkívüli felmondás joga, amit – indoklással ellátva – írásban kell a másik féllel közölni. **Rendkívüli felmondás esteinek a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 24. § (1) a.)-d.) pontjában foglaltak kell érteni és a 25. §-ban foglaltak szerint kell eljárni.**
34. **A Felek a Ltv. 24. § (1) bekezdés b.) pontja tekintetében lényeges kötelezettségszegésnek tekintik különösen, ha:**
- a.) a fióktelep a működését 2011. március 31. napjáig nem kezdi meg.
 - b.) a Bérelő 11. pontban vállalt foglalkoztatási kötelezettségét lényegesen és súlyosan megsérti.
35. A Bérelő az Ingatlanrészt kiürített állapotban a Bérbeadó részére rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles átadni.
36. A szerződés megszűnése esetén a Bérelő jogosult az általa bevitt berendezési tárgyakat az Ingatlanrész és tartozékai állagsérelme nélkül elvinni.
37. Jelen szerződés 2010. november 1. napjától határozatlan időtartamra jön létre.
38. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. bérleti szerződésre vonatkozó szabályai, **valamint a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései** az irányadóak.

A jelen szerződést Felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt átolvasás és értelmezés után — helybenhagyólag aláírták.

Orosháza, 2010. október hó nap

Szeged, 2010. október hó nap

Orosháza Város Önkormányzat
Dr. Dancsó József
polgármester

Szegedi SZEFO zrt.
Kiss Sándor
elnök-vezérigazgató