

BÉRLETI SZERZŐDÉS **(tervezet)**

amely létrejött egyrészről a **Térségi Vízmű-üzemeltetési Intézmény** (székhelye: 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2., adószáma: 15357906-2-06, statisztikai számjele: 11092636-3600-113-06, képviseli: Csányi László elnök) mint bérbeadó (a továbbiakban: **Bérbeadó**)

másrészről az **ALFÖLDVÍZ Regionális Víziközmű- szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság** /székhelye: 5600 Békéscsaba, Dobozi út 5., cégjegyzékszám: 04-10-001580, adószáma: 13100887-2-04, stat. számjele: 13100887-3600-114-04, képviseli: dr. Csák Gyula vezérigazgató, mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**), együttesen **Felek** között, a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A BÉRLETI SZERZŐDÉS TÁRGYA:

Bérbeadó, a jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező **Mórahalom, belterület 827/4. hrsz.-ú** (irodaház, műhely és raktár épület), természetben 6782 Mórahalom, Kölcsey u. 2. szám alatt található ingatlant.

2. A BÉRLET KEZDETE ÉS IDŐTARTAMA, HATÁLYBA LÉPTETŐ FELTÉTEL:

2.1. Bérbeadó a Bérleményt **határozatlan időtartamra** adja bérbe Bérlőnek. Felek rögzítik, hogy a Bérlő és Mórahalom Város Önkormányzata között víziközmű-üzemeltetési jogviszony jött létre, mely szerződés a Magyar Energia és Közmű-szabályozási Hivatal jóváhagyó határozatának jogerőre emelkedését követő 30. napon, de nem hamarabb, mint 2014. január 1. napján lép hatályba. A jelen bérleti szerződés hatályba lépésének napja a MEKH által jóváhagyott bérleti-üzemeltetési szerződés hatályba lépésének napjával megegyezik. Felek rögzítik, hogy amennyiben a víziközmű-üzemeltetési szerződés jóváhagyását a Magyar Energia és Közmű-szabályozási Hivatal elutasítaná, úgy a Bérlőnek a jelen bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó igénye okafogyottá válik és a bérleti szerződés nem lép hatályba, a felek azt véglegesen meghiúsultnak tekintik. Amennyiben a hatályba lépés a hivatal elutasító határozata jogerőre emelkedésével véglegesen meghiúsulna, úgy a jelen szerződésből eredően egyik fél sem támaszthat a másikkal szemben semmilyen igényt vagy követelést ebből eredően.

2.2. Felek rögzítik, hogy a Bérlő birtokba lépéskor külön átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a mérőórák állását, az átvett eszközöket.

3. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA:

3.1. Bérlő a Bérleményt víziközmű-szolgáltatás keretében irodai, ügyfélszolgálati és raktározási tevékenység céljára bérlő, Bérlő a Bérbeadó előzetes, írásbeli engedélye nélkül - nem használhatja más célra a Bérleményt.

- 3.2. A Bérleményt kizárólag a magyar hatósági előírásoknak megfelelően lehet használni.
- 3.3. Bérelő más bérlők zavarása nélkül használhatja a Bérleményt. Bérelő felelős minden kárért és/vagy a rendes gazdálkodás körét meghaladó zavarásért, amelyet Ő vagy alkalmazottai, ügyfelei, vendégei okoznak Bérbeadónak vagy harmadik félnek.
- 3.4. A Bérelő a Bérleményt harmadik személy részére albérletbe nem adhatja, kivéve, ha ehhez a Bérbeadó előzetesen írásban hozzájárult.
- 3.5. Bérelő a bérleményen bármilyen átalakítást vagy értéknövelő beruházást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélyével végezhet, ekkor a feleknek előzetesen meg kell állapodniuk az átalakítás, értéknövelő beruház egymás közti elszámolásáról. A előzetes engedély megszerzésének elmulasztása esetén a Bérelő teljes körű felelősséggel tartozik mindazon kárért, amely az általa tervezett és kivitelezett átalakításokkal összefüggésben felmerül, az esetleges értéknövekedés megtérítésre pedig nem tarthat igényt.
- 3.6. Bérbeadó kijelenti, hogy a teljes Bérlemény birtokbaadásakor a Bérlemény kulcsait a Bérelő részére rendelkezésre bocsátja.

4. BÉRLETI DÍJ

- 4.1. Felek megállapodása értelmében az ingatlanrészek után járó havi bérleti díj **294.000,- Ft/hó** + ÁFA (azaz *kettőszázkilencvennégyezer forint* + ÁFA). A Bérbeadó nyilatkozik, hogy az ingatlan bérbeadására a 2007. évi CXXVII. tv. 88.§ (1) bek. b) pontja alapján a bérbeadás szolgáltatás adókötelessé tételel választotta, így általános forgalmi adó felszámítására köteles és jogosult.
A bérleti és szolgáltatási díjakról a Bérbeadó a számviteli előírásoknak megfelelő számlát állít ki, amelyet olyan időben kell a Bérelő részére eljuttatni, hogy a Bérlőnek a teljesítésre legalább 8 naptári nap álljon rendelkezésére. A bérleti díjat a Bérelő havonta, a tárgy hó 10. napjáig előre köteles megfizetni a Bérbeadó részére számla ellenében a bérbeadó által megjelölt bankszámlára történő átutalással
- 4.2. Bérelő köteles a bérleti díjon felül a közműszolgáltatók szolgáltatási díját (vízellátás, gáz, villamos energia), közvetlenül a szolgáltatóknak megfizetni és e célból a birtokbavételtől számított 8 napon belül köteles a közszolgáltatókkal szerződést kötni.
- 4.3. Bármely díj – jogalap nélküli - késedelmes kifizetése esetén Bérelő a Magyarországon mindenkor érvényes fizetőeszközben meghatározott összeg alapján, a késedelembeesés napján hatályos a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény alapján a gazdálkodó szervezetek közötti jogügyletekre meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni. A késedelmi kamat a késedelem napjától esedékes.

5. A BÉRLEMÉNY ÁTADÁSA ÉS ÁTVÉTELE:

Bérbeadó a Bérlemény birtokát a bérleti szerződés hatályba lépésének napján köteles átadni Bérlőnek, melyről a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.

6. A BÉRLEMÉNY BIRTOKÁNAK VISSZAADÁSA:

- 6.1. A bérleti szerződés megszűnése napján Bérlő köteles a Bérleményt Bérbeadónak tisztán és rendben, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, tekintetbe véve az idő okozta, a rendeltetésszerű használattal együtt járó kopást és elhasználódást.
- 6.2. Bérlő köteles a bérleti szerződés megszűnése napján a Bérleményből a Bérlőhöz tartozó bármilyen albérlő, alkalmazott, személy vagy tárgy hátrahagyása nélkül kiköltözni.
- 6.3. Amennyiben Bérlő nem hagyja el a Bérleményt, vagy elmulasztja a Bérleményt Bérbeadó birtokába visszaadni a jelen bérleti szerződés megszűnése napján, úgy Bérbeadó jogosult minden jogi eszközt felhasználni arra, hogy a Bérleménybe - tanúk jelenlétében jegyzőkönyv és leltári ív felvétele mellett - bejusson, azt kiürítse, az ott hátrahagyott dolgokat elszállítsa és a felelős őrzés szabályai szerint azokat tárolja.
- 6.4. A jelen bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlő jogosult, az állagsérelem nélkül eltávolítható beruházásait, ingóságait, valamint egyéb tárgyi eszközeit leszerelni és elvinni, melyről a Bérbeadót írásban tájékoztatni köteles.
- 6.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben a bérleti jogviszony a 14.4. pontban írt adásvételi szerződés hatályba lépésével szűnik meg, úgy a jelen 6./ pontban írtak nem alkalmazhatók és a Bérlő a Bérleményt az adásvételi szerződésben szereplő teljes vételár megfizetésének napjától kezdődően tulajdonjoga alapján jogosult birtokolni, használni és hasznosítani.

7. A BÉRLEMÉNYBE VALÓ BEJUTÁS:

Bérbeadó, vagy az általa írásban meghatalmazott személyek a bérlemény állagának ellenőrzése céljából jogosultak a Bérleménybe történő bejutásra, Bérlő szokásos munkaideje alatt (általában hétköznap 8-16 h), Bérlő megfelelő előzetes értesítése mellett.

8. HIRDETÉS, CÉGTÁBLA:

- 8.1. Bérlő köteles az illetékes önkormányzat és a helyi hatóságok által a cégtáblával, hirdetéssel szemben esetlegesen megszabott követelményeknek eleget tenni.

A jelen pont értelmezésében nem engedélyezhető olyan hirdetés, felirat, reklám, amely közösség- és társadalomellenes, a Magyarország alkotmányos rendjét sérti, tiltott önkényuralmi jelképet jelenít meg, szexuális szolgáltatás nyújtását hirdeti.

- 8.2. Bérlő teljes körű felelősséggel tartozik a 8.1. pont szerint elhelyezett hirdetések elhelyezésével, eltávolításával, fenntartásával és javításával összefüggésben felmerült

költségeikért. Bérelő, a jelen Szerződés megszűnési napján köteles saját költségén összegyűjteni és eltávolítani valamennyi általa felszerelt eszközt és a hirdetési helyek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát visszaállítani.

9. BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI:

- 9.1. Bérbeadó köteles, a Bérlemény (a hozzá tartozó külön szolgáltatások) zavartalan használatát - a 3.1. pontban írt funkcióra - Bérelő számára, jelen szerződés feltételei szerint, annak hatálya alatt, biztosítani.
- 9.2. Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérlemény a bérlet teljes időszaka alatt megfelel a jelen szerződés rendelkezéseinek és a szerződés 3.1. pontjában meghatározott célra alkalmas. Továbbá Bérbeadó szavatol azért, hogy a Bérleményt nem terheli harmadik személy javára fennálló olyan jog, amely megakadályozná, vagy kizárná a Bérelő használati jogát.
- 9.3. Bérelő a Bérlemény takarítását, és a tevékenységi körében keletkezett szemétszállítását maga rendezi.
- 9.4. Bérbeadó köteles – a Bérelő előzetes tájékoztatása mellett - minden, olyan indokolt átalakítási vagy indokolt felújítási munkát elvégezni, amely az Bérlemény vagy annak bármely részének rendeltetésszerű működéséhez, kárelhárításhoz, vagy károk helyreállításához szükséges. A Bérelő köteles ezen munkálatok végzését tűrni, azzal, hogy a Bérbeadó ezen munkálatok időtartama alatt is köteles a Bérelőre tekintettel lenni, és amennyiben az technikailag megoldható, a munkálatokat a Bérelő hivatalos munkaórái előtt, illetve utána végeztetni és ezzel, a Bérelőnek a munkálatokkal okozott kényelmetlenséget minimálisra csökkenteni.
A jelen pontban meghatározott munkálatok elvégzéséhez Bérelő köteles, Bérbeadóval történt előzetes egyeztetés alapján bejutást biztosítani a Bérlemény területére és a kivitelezést eltűrni.

10. BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI:

- 10.1. Bérelő köteles a bérleti díjakat a Bérbeadónak, a szolgáltatási díjakat a szolgáltatóknak a fentiek szerint megfizetni.
- 10.2. Bérelő köteles, a Bérleményben folytatott tevékenységekhez szükséges engedélyeket és a jogszabályok által előírt dokumentumokat (az egészségügyi, tűzvédelmi, stb. hatóságok által kibocsátott engedélyek) beszerezni.
- 10.3. Bérelő a Bérleményt köteles rendeltetésszerűen, az üzleti életben elvárható módon használni, köteles továbbá a Bérleményt tisztán tartani, valamint a hulladékot az erre a célra rendelt rakodóhelyre szállítani.
- 10.4. Bérelő köteles az ingatlanban vagy az ingatlanban található vagyontárgyakban bekövetkezett, illetve a Bérbeadónak a Bérelő vagy alkalmazottai, üzletfelei és vendégei szándékos vagy gondatlan magatartása által okozott - és Bérbeadónak egyéb módon meg nem térülő - károkat megtéríteni.

- 10.5. Bérlo köteles a felelősségi körébe tartozó és/vagy általa okozott károkat haladéktalanul kijavítani. Amennyiben Bérlo nem teljesíti fenti kötelezettségét Bérbeadó írásbeli értesítésétől számított 8 napon belül, úgy Bérbeadó jogosult Bérlo költségére a szükséges munkálatokat elvégezni.
- 10.6. Bérlo köteles a legnagyobb gondossággal birtokolni és használni a Bérleményt és minden elvárható intézkedést meghozni ennek keretében. Korlátlanul felelős mindazon kárért, amely a fenti kötelezettségének megszegéséből származik. Annak bizonyítása, hogy a Bérlo nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, a Bérbeadót terheli.
- 10.7. Bérlo köteles tudomására jutást követően haladéktalanul értesíteni Bérbeadót minden, a Bérleményt fenyegető rendellenességről, kárról vagy veszélyről vagy azok elhárításáról. Amennyiben megszegi fenti értesítési kötelezettségét, úgy Bérlo teljeskörű felelősséggel tartozik az ebből eredő károkért.
- 10.8. Az értesítést a rendellenesség vagy a kár stb. észrevételekor haladéktalanul kell megtenni. Az értesítés lehet szóbeli vagy írásbeli, melyet a Bérbeadó képviselőjének kell megtenni. Bérlo köteles a Bérleményben tűzoltó berendezésről gondoskodni és valamennyi tűzvédelemmel összefüggő, hatósági előírást betartani, illetve alkalmazottaival és felelősségi körébe tartozó harmadik személyekkel ezen előírásokat betartatni.

11. A BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZÚNÉSE:

- 11.1 A bérleti jogviszony a bármely fél által a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal szüntethető meg, a felmondás közlésétől számított 120 napos felmondási időtartam közbeiktatásával.
- 11.2. Bármely fél azonnali hatályú felmondásra jogosult, ha a másik fél lényeges és súlyos szerződésszegése miatt a jogviszony fenntartása a továbbiakban nem várható el. A felmondást meg kell előznie a szerződésszegő féllel közölt írásbeli felszólítás, amelyben meghatározásra került a szerződésszegés, valamint megfelelő határidő került kitűzve a szerződésszerű állapot helyreállítására és az eredménytelenül telt el. Bérlo súlyos szerződésszegést követ el, ha:
- a) nem teljesíti a jelen szerződés 10.3. pontjában meghatározott kötelezettségét,
 - b) a Bérleményt, illetőleg területet rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használja;

Minden, a Bérlo felelősségi körébe tartozó személy cselekményéért vagy mulasztásáért a Bérlo, mint a sajátjáért felel.

- 11.3. Ha a Bérlo a fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat, ill. az őt terhelő közmu-
szolgáltatási díjakat nem fizeti meg, a Bérbeadó köteles a Bérlo - a következményekre
figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérlo a felszólítás

kézhezvételétől számított 30 naptári napon belül annak nem tesz eleget, a Bérbeadó további 30 naptári napon belül írásban felmondással élhet.

- 11.4. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megszűnése esetén a Bérbeadó nem köteles a Bérelő elhelyezéséről gondoskodni.

12. VIS MAJOR:

Semmilyen felelősség nem származik olyan késedelmes teljesítésből, vagy nem teljesítésből, amelyet a Bérbeadón, vagy Bérlőn kívül álló, elháríthatatlan körülmények okoznak.

13. ÉRTESÍTÉSEK:

Minden, jelen bérleti szerződésben előírt értesítést, kérést, igényt írásban kell megtenni, és az alábbiak szerint kell közöltnek tekintetni:

- a) kézben és átvételi elismervény ellenében történő átadás esetén az átadás időpontjában;
- b) ajánlott, tértivevényes küldeményként történő kézbesítés esetén a kézbesítés időpontjában;
- c) telefaxon e-mail üzenetben történő továbbítás esetén (a megérkezés időpontjában) a telefax berendezés, illetve a számítástechnikai berendezés által megjelölt sikeres elküldés időpontjában.
- d) a feladóhoz való visszaérkezése napján kézbesítettnek kell tekinteni azokat a postai küldeményeket is, amelyek átvételét a címzett megtagadta, vagy "nem kereste" jelzéssel érkeztek vissza, valamint azokat is, amelyek azért nem voltak kézbesíthetők, mert a címzett székhelyének, telephelyének, fióktelepének megváltozását a bérbeadó és a Magyar Posta Rt. részére a változástól számított 8 napon belül nem jelentette be, és a küldemény "elköltözött, után küldést nem kért", vagy "ismeretlen" jelzéssel érkezik vissza.

Felek kapcsolattartói:

Bérbeadó részéről: Csányi László elnök, tel.: 62/281-022; e-mail: csanyi@morahalom.hu.

Bérelő részéről: Zsittnyán Zoltán divízióvezető, tel: 30/637-4858

14. EGYÉB RENDELKEZÉSEK:

- 14.1. Jelen bérleti szerződésből származó bármilyen jogvita esetére, amelyet a szerződő Felek között nem lehet békés úton rendezni, a Felek a pertárgy értékétől függően Békéscsabai Járásbíróság, illetve a Gyulai Törvényszék kizárólagos illetékességét ismerik el.

- 14.2. A Felek megállapodnak abban, hogy mindkét fél viseli a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeit.
- 14.3. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződéstől, valamint a jelen szerződés 14.4. pontjában részletezett adásvételi szerződéstől eltekintve, - nincsen közöttük egyéb, a Bérleményre vonatkozó szerződés. Jelen szerződésen eszközölt bármiféle módosítás, vagy kiegészítés érvényességéhez a Felek írásbeli megállapodása szükséges.
- 14.4. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó, mint Eladó, valamint a Bérelő, mint Vevő külön szerződésben vételi jogot alapítanak a Bérelő javára a Bérleményen. Amennyiben a Bérelő a vételi jogot gyakorolja, úgy a jelen szerződés a Bérlemény teljes vételárának kifizetésével egyidejűleg automatikusan, minden további nyilatkozat nélkül megszűnik.
- 14.5. A Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó engedélye nélkül, nem jogosult jelen szerződésből fakadó jogait és kötelezettségeit átruházni.
- 14.6. A jelen szerződés a Felek általi aláírásának a napján lép hatályba.
- 14.7. Minden, a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. és a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.
- 14.8. A Felek képviselői kijelentik, hogy a Cégbíróság által nyilvántartottan jogosultak a jelen bérleti és ingó adásvételi szerződés megkötésére.

Szerződő Felek a jelen szerződést közös elolvasás és egyező értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Mórahalom, 2013. október

Térségi Vízmű-üzemeltetési Intézmény

Bérbeadó

képv: Csányi László elnök

ALFÖLDVÍZ Zrt.

Bérelő

képv: Dr. Csák Gyula vezérigazgató