

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Cold-rex Hő-és Festéksziget Korlátolt Felelősségű Társaság** (Cg.: 19-09-515877., adószám: 23514638-2-19., statisztikai számjele: 23514638-4752-113-19., képv.: Kiss Attila ügyvezető) 8200 Veszprém, Mikszáth Kálmán utca 3. szám alatti társaság, mint *bérbeadó*, (továbbiakban *Bérbeadó*)

és másrészt

**Veszprémi Szakképzési Centrum** (PIR törzsszám: 832232, adószám: 15832238-2-19, képv.: Schindler Lászlóné főigazgató) 8200 Veszprém, Eötvös utca 1. szám alatti intézmény, mint *bérlő*, (továbbiakban *Bérlő*)

között (továbbiakban együtt *Felek*) az alulírott napon és helyen az alábbi tartalommal:

### 1./ A bérleti szerződés tárgya

- 1.1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Bérbeadó 1/1-ed arányú tulajdonát képezi a **Veszprém belterület 3822/A/4 hrsz** alatt felvett, kivett „iroda” művelési ágú, 361 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan, a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 189/579-ed eszmei hányaddal, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségekkel együtt, mely természetben **8200 Veszprém, Eötvös Károly utca 4.** szám alatt található.
- 1.2. A Bérbeadó kijelenti, hogy az ingatlan bérbeadására kizárólagosan jogosult.
- 1.3. A Bérbeadó bérbe adja, a Bérlő bérbe veszi jelen bérleti szerződés tárgyát képező, 1.1. pontban körülírt Ingatlanból 191,83 m<sup>2</sup> az alábbiak szerint:
  - 141,83 m<sup>2</sup> területet oktatás céljára,
  - 2 darab 13,5 m<sup>2</sup> alapterületű irodahelyiséget, 1 darab 23 m<sup>2</sup> alapterületű tárgyalót (összesen 50 m<sup>2</sup>) GINPOP 6.2.3-17-2017-00001 pályázat megvalósításához,
  - valamint hozzákapcsolódóan két darab parkolóhelyet, a jelen szerződésben írt feltételek mellett.
- 1.4. E szerződés **2018. január 01. napjától 2020. július 31. napjáig tartó határozott időre** jött létre.

### 2./ A bérleti szerződés időtartama

A bérleti szerződés annak aláírásával lép hatályba. **A birtokba lépés napja a jelen szerződés 1.4. pontjában meghatározott időpont.**

Felek között a bérleti jogviszony az 1.4. pontban megadott határozott időtartamra jön létre. A felek az időszak lejárta előtt legalább 30 nappal kölcsönösen egyeztetnek írásban a szerződés meghosszabbításáról.

### **3./ A bérleti díj összege, fizetés módja, késedelmes fizetés esetére irányadó szabályok**

3.1. A bérleti díjat a felek bruttó **191.830,- Ft/hó, azaz egyszázkilencvenegyezer-nyolcszázharminc forint/hó** összegben határozzák meg (1.000 Ft/m<sup>2</sup>/hó). Ebből 141.830 Ft/hó oktatási célra bérlet helységek bérleti díja és 50.000 Ft/hó GINOP 6.2.3-17-2017-00001 pályázat megvalósításához bérelt helységek bérleti díja.

3.2. A Bérbeadó a mindenkori esetékes bérleti díjról két számlát állít ki vagy számláját melléklettel egészíti ki 1.3. pontban meghatározott megosztás alapján a 3.1. pont szerinti díjakról. A számlát kiegészítő melléletek elválaszthatatlan része a Bérbeadó által kiállított számláknak.

3.3. A bérleti díjat a Bérlő számla alapján előre fizeti átutalás útján, a bérbeadó CIB Bank által vezetett 10700189-69225189-51100005 szám alatti számlájára, minden tárgyhónap 12. napjáig.

3.4. Az ingatlan használatával kapcsolatos egyéb rezszi, közös költség, közüzemi költségeket teljes egészében Bérlő viseli, azokat a bérleti díj nem tartalmazza. A közüzemi díjak a szolgáltatók által kibocsátott számlák alapján, külön almérők használatával kerülnek elszámolásra felek között, továbbszámolt szolgáltatásként, melyet a Bérlő köteles a számlákban megállapított fizetési határidőig bérbeadó részére közvetlenül megfizetni, a 3.2. pontban rögzített számlára történő átutalással.

3.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérlő a bérleti díj fizetésével késedelembe esik, abban az esetben köteles a késedelembe esés napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdésében rögzített mértékű kamatot megfizetni Bérbeadó részére.

3.6. A 3.1. pontban megállapított bérleti díj évente felülvizsgálatra kerül.

### **4./ A bérlemény birtokbaadása – birtokbavétele**

Bérbeadó az ingatlant annak kulcsaival együtt az 1.3. pontban rögzített időpontban adja Bérlő birtokába. Szerződő felek megállapodnak, hogy Bérlő a bérleményt nem jogosult további bérletbe adni. Bérlő Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult az ingatlant átalakítani, azon beruházásokat, illetve átalakításokat végezni.

A Bérlő a fenti feltételeknek megfelelő bérleményt jelen szerződés alapján köteles átvenni.

### **5./ A bérlemény hasznosítása**

Bérlő a Bérleményt albérletbe nem jogosult adni, a Bérleményre vonatkozó bérleti jogot nem apportálhatja, a bérleményt társaság székhelyéül vagy telephelyéül nem jogosult megjelölni, illetve a cégnyilvántartásba bejegyeztetni, a Bérbeadó hozzájárulása nélkül.

Az épület biztosítása Bérbeadót terheli, a bérleményben található berendezési tárgyak biztosítása a Bérlő kötelezettsége.

### **6./ A Bérlő rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó kötelezettsége**

A Bérlő köteles az ingatlant rendeltetésszerűen használni, állagát a jó gazda módjára megőrizni.

A Bérelő (valamint a bérlemény használatára jogosított személyek) a bérleményt, annak berendezéseit, a közös használatra szolgáló helyiségeket és területet, továbbá az épület központi berendezéseit rendeltetésszerűen, gondosan, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül köteles használni.

A Bérelő köteles megakadályozni, hogy bármely olyan anyag, amely veszélyes, szennyező, vagy azzá válhat, illetve amely az ingatlant vagy a környezetet károsíthatja, avagy amely ártalmas lehet az emberi egészségre, az ingatlanba vagy a környezetbe kerüljön.

A Bérelő köteles az illetékes hatóság tűzvédelmi óvintézkedésekre, az ingatlant érintő menekülési lehetőségekre minden előírását és ajánlását betartani, továbbá köteles biztosítani ezek, valamint az ingatlanból kivezető menekülési lehetőségek szabad megközelítését.

Ugyancsak kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult a Bérelő a bérelt ingatlant bármely társaság székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként felhasználni, illetve bármely személy lakhelyeként megjelölni, majd köteles a bérleti jogviszony megszűnésével egyidejűleg, ezek megfelelő megszüntetését hitelt érdemlően igazolni a Bérbeadó felé.

## **7./ Karbantartási és javítási munkálatok**

A Bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület fő szerkezeteinek karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek (pl.: fűtésrendszer) állandó üzemképes állapotáról;

Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – a fentiekben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítéséről a Bérelő köteles gondoskodni. Köteles gondoskodni továbbá a bérlemény ápolásáról, gondozásáról, tisztán tartásáról.

A Bérbeadó a fentiekben meghatározott kötelezettségét:

a) életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az ingatlan illetőleg a szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (a továbbiakban együtt: azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul;

b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben köteles teljesíteni.

A Bérelő tudomásul veszi, hogy köteles tölteni a jelen pontban meghatározott karbantartási munkálatok elvégzését, folyamatos bérleti díj fizetése mellett, illetve kártérítési igény nélkül, kivéve, ha a Bérbeadó által végzett karbantartási munkálatok a Bérelő kiköltözését igénylik. A Bérelő köteles eltölteni a bérlemény környezetével kapcsolatosan a Bérbeadó, illetve harmadik személyek által végzett karbantartási és fenntartási munkálatokat is, melynek időpontjáról a Bérbeadó egyeztet a Bérelővel.

## **8./ Bérelő helytállási kötelezettsége**

A Bérelő kizárólagosan felel a bérlemény állagának megóvásáért, a bérleménybe lépő személyek magatartásáért.

Felek tudomásul veszik, hogy Bérbeadó nem tartozik felelősséggel a közműszolgáltató szervezetek, illetve a 3. személyek által a Bérelőnek okozott károkért.

## 9./ A bérleti szerződés megszüntetése

9.1. A Bérbeadó jelen bérleti szerződést a Bérlőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatályú rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni az alábbi esetekben:

- a) amennyiben a Bérlő legalább egyhavi, felhalmozódott és esedékes bérleti díjtartozását írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg,
- b) amennyiben a Bérlő 2 havi közüzemi tartozást halmoz fel,
- c) amennyiben Bérlő a bérleményt nem rendeltetésszerűen használja, kárt okoz, vagy a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.
- d) ha Bérlő a karbantartással, felújítással, átalakítással, korszerűsítéssel kapcsolatos munkákat akadályozza,
- e) ha Bérlő a Bérbeadó hozzájárulása nélkül albérleti szerződést köt,
- f) ha Bérlő a helyiséget a Bérbeadó hozzájárulása nélkül harmadik személy részére használatba engedi, vagy azon bármilyen átalakítást végez.

9.2. A Bérlő jelen bérleti szerződést a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatályú rendkívüli felmondással jogosult megszüntetni az alábbi esetekben:

- a) amennyiben a Bérlemény rendeltetésszerű használatra nem alkalmas és a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot a Bérbeadó az erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére sem állítja helyre,
- b) amennyiben a Bérlemény használatában – önhibáján kívül – akadályoztatva van bérbeadónak felróható okból, és ezen állapotot a Bérbeadó az erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére sem rendezi.
- c) amennyiben Bérbeadó a szerződésben vállalt lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Egyebekben a felek a bérleti jogviszony felmondása esetére 2 havi felmondási időt állapítanak meg.

A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlő a bérleményt elhelyezési és megtérítési igény nélkül köteles elhagyni. Bérlő a bérleményt kiürítve, a birtokbavételkor fennállott eredeti állapot szerint állapotban köteles Bérbeadónak birtokba bocsátani.

Amennyiben a Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésének napján a bérleményt nem üríti ki, köteles arra az időre, amíg a bérleményt jogcím nélkül használja, használati díjat fizetni, melynek mértéke megegyezik a 3.1. pontban rögzített bérleti díj mértékével.

## 10./ A bérleti szerződés megszűnésének esetén követendő eljárás

10.1./ A bérleti szerződés megszűnése esetén a Bérlő jogosult az állag romlása nélkül eltávolítható, általa létesített berendezési és felszerelési tárgyait bérleményből elvinni. A Bérlő által eszközölt, egyéb értéknövelő beruházások ellenértékét Bérlő nem követelheti Bérbeadótól. A létesítés költségei teljes mértékben a Bérlőt terhelik, ezzel kapcsolatos

megtérítési vagy tulajdoni igénye a Bérlőnek a bérleti szerződés megszűnését követően sem lehet.

10.2./ Amennyiben a Bérelő a bérleti szerződés megszűnését követő 3 napon belül, a számára felróható okból nem adja birtokba az Ingatlant a Bérbeadónak, úgy a Bérbeadó jogosult az Ingatlant önhatalmúlag birtokba venni. Ebben az esetben a Bérelő már a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbeadó birtokbavételét semmilyen módon és formában nem akadályozza meg, továbbá visszavonhatatlanul lemond arról, hogy bármiféle ideiglenes intézkedésért - különösen a Ptk. 188. § alapján birtokvédelemért – folyamodjon akár az Ingatlan fekvése szerinti Önkormányzat jegyzőjéhez, akár a helyi bírósághoz, és arról, hogy bármilyen hasonló igényvel lépjen fel a Bérbeadóval szemben.

## **11./ Egyéb rendelkezések**

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. (2013. évi. V. tv.) és a lakástörvény rendelkezései az irányadók.

Továbbá jelen szerződés aláírásával az előzőekben a Felek között létrejött 1055-1/1921/VSZC/2017 iktatószámú szerződés 2017. december 31. napjával megszűnik.

Felek a szerződéssel, illetve az annak során teljesített szolgáltatással kapcsolatosan kölcsönösen kijelentik, hogy – a közérdekű és közérdekből nyilvános adatok kivételével - a teljesítés során, vagy egyéb módon tudomásukra jutott minden információt és adatot bizalmasan kezelnek és megőriznek, ezeket a másik fél előzetes, írásbeli hozzájárulása hiányában egyik fél sem hozza nyilvánosságra, vagy illetéktelen harmadik személy tudomására. Megbízott a birtokába került információkat bizalmasan kezeli, azokat kizárólag a szerződésben meghatározott feladatok teljesítése érdekében használhatja fel.

Minden, Európai Unió által nyújtott támogatásból megvalósuló projekttel és az ahhoz kapcsolódó tevékenységekkel szemben elvárás az esélyegyenlőség és környezetvédelmi szempontok érvényesítése, így az Bérbeadóval szemben is elvárt ennek a szemléletnek és magatartásnak a követése:

- a) Esélyegyenlőségi és környezetvédelmi jogszabályok betartása.
- b) Esélytudatos magatartás tanúsítása (nem közvetít szegregációt, esélyegyenlőség biztosítása munkavállalók részére stb.).

Környezettudatos magatartás tanúsítása (papír alapú kommunikáció minimalizálása, újrahasznosított papír használata, kétoldalas nyomtatás, szelektív hulladékgyűjtés stb.)

A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződéskötéskor


- nem állnak felszámolás vagy bármilyen megszűnésre irányuló eljárás alatt,
- nincs köztartozásuk.

A jelen Szerződést a Felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt három eredeti példányban 6 számozott oldalon írták alá.

## 12./ Bírósághoz fordulás

Szerződő felek megállapodnak, hogy a közöttük felmerülő jogvitákat elsősorban peren kívül próbálják rendezni. Amennyiben erre már nincsen lehetőség, arra az esetre felek a Veszprémi Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Amennyiben a per törvényszéki hatáskörbe tartozna, erre az esetre felek a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

Veszprém, 2017. december 28.

  
.....  
**Cold-rex**  
képv.: Kiss Attila ügyvezető  
Bérbeadó

COLD-REX HŐ-ÉS FESZTÉKSZIGET KFT  
10700 Pécs, Eszter u. 4.  
Tel.: 06-76-515877  
Fax: 06-76-515877  
Cégjegyzékszám: 10700168-89220168-51100005

  
.....  
**Veszprémi Szakképzési Centrum**  
képv.: Schindler Lászlóné főigazgató  
Bérlő



Pénzügyi ellenjegyzés.

  
.....  
Mensch Rózsa  
gazdasági főigazgató