

**Pályázati felhívás a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat tulajdonát képező iparterület hasznosítására -**  
***MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN***

1. A pályázat keretében az Önkormányzat bérleti ajánlatokat vár az iparterület hasznosítására vonatkozóan.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan Karcag város ÉK-i szélén az „Északi-Újtelep” városrészben, a 34101 sz. közút (Vágóhid u.) melletti területen található - Karcag 539/5 helyrajzi szám. Az ingatlan a fenti közútról, arról behajtva az iparterület egészét feltáró, a kiírás tárgyát nem képező aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető – melyet Bérbeadó külön megállapodás alapján bocsát a Bérlő rendelkezésére – nem kizárólagos használatra.

Az ingatlant kizárólag egyben hasznosítja az Önkormányzat.

Az ingatlan adatai a Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzati Hivatal Közgyűlési és Pénzügyi Irodáján (5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.; dr. Denke Gergely jogi és gazdasági referens, 30/2495063) megtekinthetők.

A hasznosításra szánt ingatlan legfőbb ismérvei: a Karcag 539/5 hrsz 2 ha 2830 m<sup>2</sup> területű.

A Karcag 539/5 hrsz területén új építésű felépítmények találhatóak. Az ingatlanban garanciális gépek-berendezések vannak felszerelve, melyek karbantartása, javítása kizárólag a garanciális feltételekkel és körben végezhető.

Az iparterület telekhatáron belüli alap-infrastruktúrájának kiépítése megtörtént:

- 6,5 m széles, kétsávos belső telepi út került kiépítésre betonburkolattal, csapadékvíz elvezetéssel;
- a területen ivóvíz, szennyvíz, elektromos áram, gáz és telekommunikációs hálózat gerincvezetékek valósult meg – közműkiállási pontokkal;
- parkolók kialakítása is megtörtént;
- a termelő és szolgáltató tevékenységekhez kapcsolódó épület épült, 990 m<sup>2</sup>-es csarnok és portaépület (31,7 m<sup>2</sup>) létesítésével;
- az üzemcsarnok tetőszerkezetén napelemek kerültek elhelyezésre;

Az **üzemcsarnok épület** acélszerkezetű, az épület alatt monolit vasbeton pontalapok készültek, a padlószervezetben 10 cm vastag lépésálló hőszigetelés van. A csarnok

18,3x54,48 méter befoglaló méretű, a főtartók 6,00 méterenként kerültek elhelyezésre a pontalapokba befogva felül csuklós kapcsolattal. Acélszerkezetű IPE 400 tartók készültek. Az iroda és szociális bloknál HEA 200-as acéloszlopokon HEA 200-as acél gerendafödém elemekre TR 153/1,5 bennmaradó zsalu,  $\varnothing$ 12-es pótvasakkal,  $\varnothing$ 8/15/15 hegesztett hálós vasalással 10 cm vastag felbetonnal készült. Válaszfalak: A hűtőtereknél 10 cm vastag szendvicspanel légmentes csatlakozással, míg a szociális bloknál impregnált és normál gipszkartonból készült, szigetelve. A szociális blokk és a raktár között 15 cm vastag 2x2 rétegű gipszkarton válaszfal készült. A tetőszerkezet acélszerkezetű IPE 400 tartókból készült. A tetőhéjalást, mely 100 mm vastag purhabos tetőpanellel készült. Z200/1,5 szelemenek tartják. A homlokzati nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésűek.

A **portaépület** acélszerkezetű, az épület alatt monolit vasbeton pontalapok készültek. A portaépület 8,4x4,4 méter befoglaló méretű. Az oszlopok: 100/100/3-as zártszelvény. 3 db rácsos tartó készült, Z150/2 szelemenekre elhelyezett 15 cm vastag antracit színű purhabos szendvicspanel fedéssel. A válaszfal 10 cm vastag szendvicspanelből készült. 12 cm vastag vasbeton aljzattal, alatta 15 cm kavicságy a termett talajon. A homlokzati nyílászárók 3 rétegű hőszigetelt üvegezésűek.

Az ipari park területe közművesített, elektromos áram, vezetékes földgáz, vezetékes ivóvíz, csatornahálózat rendelkezésre áll, a befektetői igények figyelembe vétele mellett kapacitásbővítési lehetőséggel, a szolgáltatókkal egyeztetve.

Az Iparterület a jogszabályokban előírt mennyiségű tűzcsapokkal és tűzivíz-tárolóval van ellátva.

**A terület besorolása a Karcagi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: rendelet) szerint Gip-14 – ipari gazdasági zóna.**

A Bérlo feladatát képezi a zöldfelületek kezelése is az ingatlanon belül és a telekhatártól számított 2 méteres sávban, valamint az iparterület megközelítését szolgáló út tisztítása, karbantartása.

**A Bérleti időtartam:** a nyertessel kötendő szerződéstől számított minimum 5 év, mely 5 évvel meghosszabbítható.

## 2. A PÁLYÁZAT BENYÚJTÁSÁNAK FELTÉTELEI

A Bérbeadó Vármegyei önkormányzat kizárólag köztartozásmentes, átlátható szervezettel köthet szerződést.

A Bérelő cég nem lehet veszteséges az utolsó beadott beszámolója szerint.

A Bérelő a tulajdonosváltozást a szerződés időtartama alatt köteles bejelenteni, Átláthatósági nyilatkozatot benyújtani.

Amennyiben a Bérelő cégnek köztartozása keletkezik, veszteséges gazdálkodást folytat, vagy nem átlátható a szervezet, az súlyos szerződésszegésnek minősül.

**A benyújtott pályázatnak tartalmazni kell az alábbiakat:**

2.1. A Pályázó adatait név, cím, telefon, e-mail, adószám, tevékenységi kör (gazdasági társaságok esetében cégjegyzék szám);

- 30 napnál nem régebbi, **hiteles eredeti cégkivonat**, amely kifejezetten tartalmazza, hogy a pályázó cég ellen semmiféle cégbírósi, vagy egyéb eljárás aktuálisan nincs folyamatban, valamint tartalmazza az alapító tőke nagyságát, a számlavezető pénzintézet megnevezését;
- ügyvéd vagy közjegyző által hitelesített eredeti **aláírási címpéldány**;
- **Átláthatósági nyilatkozat** – 1. sz. melléklet szerint;
- **A Pályázó tevékenységét bemutató anyag.**
- jelentősebb **referenciák**, a pályázó tevékenységére vonatkozóan.

2.2. **Az ingatlanon megvalósítani tervezett gazdasági tevékenység bemutatása.**

2.3. A tárgyi ingatlanon várhatóan foglalkoztatott munkaerő létszáma: minimum 3 fő alkalmazott.

2.4. A vállalt bérleti díj mértéke: Minimális bérleti díj mértéke minimum nettó 20 millió Ft + ÁFA/év – mely **2027. január elsejétől kezdődően** évente a KSH által megállapított előző évi infláció (fogyasztói áremelkedés) mértékével emelkedik **A bérleti díjat havonta egyenlő részletekben, utólag, a tárgyhónapot követő 10. napon, 15 naptári napos fizetési határidővel kiállított számla ellenében fizet meg a Bérelő.**

2.5. A vállalt ajánlati biztosíték, melynek minimális mértéke nettó 10 millió Ft , melyet a pályázati határidőn belül át kell utalni az Önkormányzat Magyar Államkincstár 10045002-00319597-00000000 számú számlájára – pályázat érvényességi feltétele.

2.6. A vállalt kaució mérték, melynek minimuma nettó 10 millió Ft – mely szerződéskötési feltétel. A pályázó nyilatkozhat úgy, hogy a befizetett ajánlati biztosíték a pályázó nyertessége esetén kaució jogcímén maradjon a Kiíró számláján.

2.7. A Pályázó kötelezettséget vállal a megajánlott bérleti időtartam kitöltésére. Amennyiben a bérlő érdekkörén belüli okból hamarabb megszűnik a szerződés, úgy az időtartamból még hátralévő időre a bérleti díj minimum 5 %-a mértékű bánatpénzt köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

2.7. A pályázatnak tartalmaznia kell, hogy a pályázó a pályázat anyagát üzleti titoknak tekinti-e.

2.8. A bérlő a pályázatban, illetve nyertes pályázata esetén a bérleti szerződésben kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződéskötéstől számított 30 napon belül az ingatlant székhelyként vagy telephelyként, fióktelepként a cégnyilvántartásba bejegyezteti.

### **3. A PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSÁNAK LEGFONTOSABB SZEMPONTJAI**

- A megajánlott bérleti időtartam hossza – négyszeres szorzó,
- A megajánlott bérleti díj nagysága – négyszeres szorzó,
- A megajánlott kaució mértéke – háromszoros szorzó,
- A megajánlott ajánlati biztosíték mértéke – kétszeres szorzó,
- A megajánlott bánatpénz mértéke – kétszeres szorzó,
- A bérleményben foglalkoztatni kívánt személyek száma – egyszeres szorzó.

A szempontokat 1-10 között pontozzuk, a megajánlott mértékek közül a legkisebb kap 1 pontot, a legmagasabb 10 pontot, - köztük egyenes arányosítással állapítjuk meg a pontszámot - melyeket a szorzókkal megszorozunk.

A legmagasabb összpontszámot elérő lesz a nyertes.

- Azonos összpontszámot elérő ajánlatok esetén sorsolással döntjük el nyertest.

### **4. A PÁLYÁZATTAL KAPCSOLATOS EGYÉB TUDNIVALÓK**

4.1. A befizetett kaució a szerződés futamideje alatt az Önkormányzatnál marad, mint biztosíték. A szerződés szerződésszerű teljesülése esetén, a futamidő végén az Önkormányzat a befizetett kauciót a bérlőnek visszafizeti, elszámolást követően.

4.2. A bérleti szerződést legkésőbb a pályázatot eredményesnek nyilvánító döntés közlésének napjától számított 60 napon belül kell megkötni. Ha a szerződés megkötésére a Pályázó hibájából nem kerül sor a fenti határidőn belül, akkor

az Önkormányzat jogosult egyoldalúan elállni a szerződés megkötésétől, ez esetben az ajánlati biztosíték az Önkormányzatot illeti meg.

**4.3. A pályázat benyújtásának helye, módja:** Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzati Hivatal Közgyűlési és Pénzügyi Iroda

Cím: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2. I. emelet 139. iroda – dr. Denke Gergely jogi és gazdasági referens 30/2495063

A pályázatokat kizárólag írásban, zárt, jelölés és feliratozás nélküli borítékban lehet benyújtani.

**4.4. A pályázat beérkezésének határideje: 2025. május 13. 13,00 óra**, melyet a közgyűlés elnöke többször is meghosszabbíthat. Az ajánlati kötöttség a beadási határidőtől számított 120 nap.

**4.5. A pályázat benyújtásának módja: személyesen, képviselő útján, vagy postai úton papír alapon a beérkezési határidőig való beérkezéssel. Határidőn túl benyújtott, beérkezett pályázat érvénytelennek minősül.**

**Érvénytelen az a pályázat, amely nem éri el minden elemében a minimálisan előírt mértéket (bérleti időtartam, bérleti díj, kaució, ajánlati biztosíték, bánatpénz, foglalkoztatott személyek száma).**

4.6. Hiánypótlásra egyszer van lehetőség, legkésőbb a pályázat elbírálásának időpontjáig.

**4.7. A benyújtott pályázatok bontása: 2025. május 13. 13,00 óra** – illetve meghosszabbítás esetén annak lejártakor; 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2. I. emelet 139. iroda – dr. Denke Gergely jogi és gazdasági referens. **A Pályázók a bontásnál jelen lehetnek.**

4.8. Az eljárás eredményéről a pályázók írásban kapnak értesítést.

## **5. MEGJEGYZÉS**

5.1. Az Önkormányzat lehetőséget biztosít arra, hogy az érdeklődők/pályázók a pályázat tárgyát képező ingatlant megtekintsék – előzetesen meghirdetett helyszíni bejárással.

5.2. A nyertes Pályázó az által végezni kívánt tevékenységhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt köteles beszerezni és másolatban megküldeni a Bérbeadó részére, az engedély kézhezvételétől számított 3 munkanapon belül.

5.3. Az Önkormányzat fenntartja a jogot, hogy a pályázatot (indokolás nélkül), annak bármelyik szakaszában eredménytelennek nyilvánítsa.

## **6. Felvilágosítás, tájékoztató:**

*Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzati Hivatal*

cím: 5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 2.

telefon: +36 30 2495063 – dr. Denke Gergely jogi és gazdasági referens

e-mail: dr.denke@jnszm.hu

**ÁTLÁTHATÓSÁGI NYILATKOZAT**

A ..... (cég neve)  
 ..... (székhely)  
 ..... (adószám)  
 ..... (képviselő neve)

képviselőjeként tudomásul veszem, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Áht.) 41. § (6) bek. szerint központi költségvetési kiadási előirányzatok terhére olyan jogi személlyel, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel nem köthető érvényesen visszterhes szerződés, illetve létrejött ilyen szerződés alapján nem teljesíthető kifizetés, amely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint az általam képviselt szerv átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint:  
 (\* = a megfelelőt alá kell húzni!)

- a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,
- b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
  - bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,
  - bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,
  - bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;
- c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:
  - ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,
  - cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,
  - cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

Kijelentem büntetőjogi felelősségem tudatában, hogy a fentieknek megfelelő adatok az alábbiak:

ha a kedvezményezett az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerinti szervezet,

ba) a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tényleges tulajdonosának természetes személyazonosító  
- adatai: ....., tulajdoni hányada: .... %, befolyásának és szavazati jogának mértéke: .... %, \*\*

bb) a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetve több mint 25%-os tulajdoni részesedéssel, befolyással vagy szavazati joggal rendelkező jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet  
neve:....., tulajdoni hányada:  
....., befolyásának és szavazati jogának mértéke:  
.....\*\*

bc) a bb) alpont szerinti jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet tényleges tulajdonosának természetes személyazonosító  
adatai:....., tulajdoni hányada:.....,  
befolyásának és szavazati jogának mértéke: .....,

bd) a bb) alpont szerinti jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet adóilletősége:.....,

be) a jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet és a bb) alpont szerinti jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet ellenőrzött külföldi társaság jogállásának megítéléséhez szükséges, a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4. § 11. pontjában meghatározott adatok:.....  
.....

c) ha a kedvezményezett az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont c) alpontja szerinti szervezet,

ca) a civil szervezet, vízitársulat vezető tisztségviselők természetes személyazonosító adatai:  
.....\*\*,

cb) a civil szervezet, vízitársulat és a vezető tisztségviselőinek 25%-ot meghaladó tulajdoni részesedésével működő szervezet neve:.....\*\*

cc) a civil szervezetnek, vízitársulatnak és a vezető tisztségviselőjének a cb) alpont szerinti szervezetben fennálló tulajdoni hányadának mértéke:.....\*\*

cd) a cb) alpont szerinti szervezet tényleges tulajdonosának természetes személyazonosító adatai:....., tulajdoni hányada: ....., befolyásának és szavazati jogának mértéke:  
.....,\*\*

\*\* = szükség esetén pótlapon folytatható, vagy bővíthető a sorok száma

.....  
.....  
Cég képviselőjében

**TERVEZET****INGATLAN BÉRLETI SZERZŐDÉS**

Mely létrejött egyrészről a

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Önkormányzat (székhely: 5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.; törzsszám: 732660; adószám: 15732664-2-16; bankszámlaszám: 10045002-00319597-00000000; képviseli: Dr. Fazekas Gábor Gyula elnök) tulajdonos, bérbeadó (továbbiakban, mint Bérbeadó)

másrészről a

..... (székhely: .....; cégjegyzékszám: .....; adószám: .....; bankszámlaszám: .....; képviseli: .....) tulajdonos, bérlő (továbbiakban, mint Bérlő)

szerződő felek (továbbiakban, mint: Felek) között az alábbi tárgyban és feltételek szerint.

**1. Előzmény:**

A Bérbeadó az iparterület bérbeadására pályázatot írt ki, melynek nyertese a Bérlő cég lett. A Felek a lefolytatott pályázat alapján kötik meg a szerződést.

Bérlő cég Fő tevékenységi körében TEAOR ..... számon jelölt „.....” tevékenységet végez. Bérlő cég és annak menedzsmentje e tevékenység végzésében több éves gyakorlattal rendelkeznek, jelentős szakmai és üzleti ismertségre tettek szert, továbbá e tevékenység folytatásához szükséges teljes körű személyi és technológiai feltételek birtokában vannak.

**2. Szerződés tárgya**

A Bérbeadó bérbe adja és a Bérlő bérbe veszi a Bérbeadó 1/, azaz kizárólagos tulajdonában álló a JNSZVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2, által a Karcag 539/5 hrsz 2 ha 2830 m<sup>2</sup> területű ipari és logisztikai célú ingatlan egészét (továbbiakban: Bérlemény) - mely természetben Karcag város ÉK-i szélén az „Északi-Újtelep” városrészben, a 34101 sz. közút (Vágóhíd u.) melletti területen található – az ingatlanon lévő 2 db épülettel, mely egy 1000 m<sup>2</sup> alapterületű csarnok és iroda, és egy 32 m<sup>2</sup> alapterületű porta épület, a belső úttal, közművekkkel és a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékleteként csatolt tételes listán szereplő, a bérleményhez tartozó valamennyi kül- és beltéri eszközzel és berendezéssel együtt. Az ingatlanban garanciális gépek-berendezések vannak felszerelve, melyek karbantartása, javítása kizárólag a garanciális feltételekkel és körben végezhető.

Az ingatlan a fenti közútról, arról behajtva az iparterület egészét feltáró, a kiírás tárgyát nem képező aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető – melyet Bérbeadó külön megállapodás alapján bocsát a Bérlő rendelkezésére – nem kizárólagos használatra.

A Bérlő feladatát képezi a zöldfelületek kezelése is az ingatlanon belül és a telekhatártól számított 2 méteres sávban, valamint az iparterület megközelítését szolgáló út tisztítása, karbantartása.

### 3. Jelen szerződés időtartama:

Felek jelen szerződést 2025. ....-től .... éves határozott időtartamra kötik. A szerződés lejártakor a Felek a szerződéses jogviszonyukat kölcsönösen elfogadott írásos megállapodás alapján meghosszabbíthatják 5 éves időtartammal, míg ha erre nem kerül sor, akkor a jelen szerződés minden előzetes értesítéstől és felszólítástól függetlenül megszűnik. Fent megadott időtartam leteltével, feleknek a szerződéses jogviszony időtartamának meghosszabbítására vonatkozó írásos megállapodása híján a szerződés megszűnésekor Bérlő köteles a bérleményt teljes körűen, leltár alapján a bérbeadónak vagy az általa megbízottnak a lejárat napját követő munkanapon haladéktalanul, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán vissza/átadni. Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt.

A Bérlő kötelezettséget vállal a megajánlott bérleti időtartam kitöltésére. Amennyiben a bérlő érdekkörén belüli okból hamarabb megszűnik a szerződés, úgy az időtartamból még hátralévő időre a bérleti díj .... %-a mértékű bánatpénzt köteles megfizetni a Bérbeadó részére.

A vállalt bérleti díj mértéke: Minimális bérleti díj mértéke minimum nettó 20 millió Ft + ÁFA/év – mely **2027. január elsejétől kezdődően** évente a KSH által megállapított előző évi infláció (fogyasztói áremelkedés) mértékével emelkedik **A bérleti díjat havonta egyenlő részletekben, utólag, a tárgyhónapot követő 10. napon kiállított 15 naptári napos fizetési határidővel kiállított számla ellenében fizet meg a Bérlő.**

4. Bérlő által fizetendő bérleti díj mértéke esedékessége, fizetés módja:

A bérleti díj nettó nettó ..... ,- Ft + Áfa/év, azaz nettó .....,- Forint + Áfa/év, melyet havonta egyenlő részletekben, **utólag, a tárgyhónapot követő 10. napon kiállított 15 naptári napos fizetési határidővel kiállított** számla ellenében fizet meg a Bérlő. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a mindenkor esedékes bérleti díj a Bérbeadó 10045002-00319597-00000000 számú bankszámláján az előírt határidőn belül maradéktalanul jóváírásra kerül. A bérleti díjról a Bérbeadó a Bérlő felé előzetesen a számviteli szabályoknak és az itt rögzített feltételeknek megfelelő számlát állít ki. A bérleti díj fizetésének elmaradása, vagyis 30 napnál hosszabb késedelme súlyos szerződésszegésnek minősül.

Felek megállapodnak, hogy a bérbeadó a jelen szerződés időtartama alatt **2027. január elsejétől kezdődően** jogosult minden év zárását követően a bérleti díj emelésére - a KSH által megállapított előző évi infláció (fogyasztói áremelkedés) mértékével. Erről a Bérbeadó a Bérlőt legkésőbb a következő év január 31-ig értesíti. A megemelt bérleti díj első esedékessége az **hónap** számla fizetési határideje.

### 5. Bérlő vállalásai és kötelezettségei, tevékenységéhez kapcsolódó felelősségvállalás:

Bérlő a jelen szerződéssel birtokába kerülő ingatlant és annak berendezéseit, épületgépeszeti elemeit, valamint az átvett eszközállomány minden egyes elemét megtekintette és kijelenti, hogy azok biztonságos, üzemszerű működtetéséhez, illetve vezérléséhez szükséges tudás birtokában van. Bérlő a bérleményhez tartozó berendezések garanciális dokumentumait átvette, teljes részletességgel tanulmányozta és az azokban foglaltakat megismerte. Bérlő tisztában van azzal, hogy az épület és berendezései és az eszközök újat, és rájuk szigorú jótállási illetve garanciális feltételek vonatkoznak. Az eszközök, berendezése nem szakszerű kezelése miatt bekövetkező bármilyen hátrány, kár

következmények teljeskörűen a Bérló felelőssége, azok következményeit minden tekintetben a bérló viseli.

A bérlemény rendeltetésszerű használatához és az ott folytatott tevékenységhez szükséges szakhatósági engedélyek megléte, az azokhoz kapcsolódó megfelelés folyamatos biztosítása a Bérló kizárólagos feladata. Bérbeadó, úgylis, mint tulajdonos vállalja, hogy a részéről szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat, jegyzőkönyveket, melyek a Bérló által végzendő hatékony ügyintézéshez szükségesek, minden esetben kiadja.

A Bérló kizárólagos, mint munkáltatót terhelő felelősségi körébe tartozik a tárgyi ingatlan komplexumban, vagy azon kívül, esetleg külső helyszíneken dolgozók tűz- és balesetvédelmi oktatása, munkaruházatuk, védőeszközök megléte, a dolgozók folyamatos ellenőrzése. Ugyancsak Bérló kizárólagos felelőssége az általa végzett szolgáltatást igénybe vevők, a bérleményben bármilyen okból és jogcímen tartózkodók eligazítása, valamint tűz- és balesetvédelmi tájékoztatása, személyi és vagyonsbiztonságának megteremtése, különös tekintettel az ingatlanok adottságaira és valamennyi vonatkozó jogszabály betartatása.

Bérló a bérlemény bármely részén átalakítást kizárólag a Bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulásával végezhet, ugyanakkor a folyamatos működést biztosító (nem garanciális), az ingatlan állapotát szinten tartó karbantartási, állagmegóvási munkák, kisjavítások a Bérló feladatát kötelezettségként képezik, melynek költségét maga állja. Ugyancsak a Bérló kizárólagos feladata az úgynevezett fogyóeszközök pótlása.

Akár az épületekben, akár az eszközökben történik kár vagy veszteség, arról a Bérló haladéktalanul szóban és írásban köteles a Bérbeadót tájékoztatni.

#### **6. Közüzemi szolgáltatások igénybevétele, fizetése:**

A közműszolgáltatókkal fogyasztóként a Bérló köt szerződést. A Bérló vállalja, hogy a közüzemi díjakat és az üzemeltetéshez szükséges egyéb díjakat mindenkor maradéktalanul megfizeti a számlákban szereplő teljesítési határidőig. Ennek elmaradása súlyos szerződésszegésnek minősül.

#### **7. A Bérlóre bízott vagyonelemek kezelése, nyilvántartási szabályai:**

Bérló a Bérbeadó előzetes, írásos hozzájárulása nélkül sem az ingatlanokat, sem az eszközöket, sem az ingatlanok Bérlőjét megillető jogokat „albérló/alvállalkozó” harmadik személy részére nem adhatja át. Ennek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

Bérló minden tárgyév január hó 10. napjáig köteles a bérleményben lévő eszközökről pontos leltárt és ehhez kapcsolódó tárolási nyilatkozatot küldeni a Bérbeadó részére, melyet a Bérbeadó jogosult bármikor ellenőrizni.

A Bérló feladatát képezi a zöldfelületek kezelése is.

#### **8. Bérló adatszolgáltatása a Bérbeadó felé:**

Amennyiben a Bérló gazdálkodásában negatív folyamatok következnek be, különösen, ha 15 napot meghaladóan lejárt tartozása keletkezik, vagy a vállalkozással szemben fizetési meghagyás kerül kibocsátásra, vagy csődközeli helyzetbe, felszámolási eljárás alá kerül, vagy az éves mérleg-beszámolója veszteséget mutat ki, úgy a Bérló (ügy)vezetője erről a Bérbeadót haladéktalanul, de legkésőbb egy (1) munkanapon belül köteles hivatalosan, írásban értesíteni. Ez esetekben Bérbeadó jogosult a jelen szerződést egyoldalúan, azonnali hatállyal felmondani.

Felek megállapodnak, hogy Bérbeadónak jogában áll a nevében és képviselőjében eljárni jogosult természetes, vagy jogi személyt megbízni, aki a jelen szerződésben foglaltak tekintetében segíti munkáját. E megbízottal, ugyanúgy, mint magával a Bérbeadóval, a Bérő köteles a jelen szerződésben foglaltak szerint együttműködni és elszámolni. Bérő a jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy Bérbeadó jogosult a jelen szerződésben foglalt pozícióját, jogait és kötelezettségeit a szerződésben foglalt feltételek változatlanul hagyása mellett a Bérő hivatalos értesítésével egyidejűleg más személyre átruházni.

### **9. Bérbeadó által a Bérőnek jelen szerződéses jogviszony keretében átadott vagyonelemek biztosításáról és egyéb biztosításokról:**

Felek megállapodnak, hogy az épületekre a Bérbeadó köt biztosítást.

A Bérő köteles megkötni:

- az ingatlanokban található eszközök és berendezési tárgyak vagyont biztosítását,
- a bérleti jogviszony során a Bérő tevékenységére vonatkozó felelősségbiztosítást,
- személyek (Bérő dolgozói és vendégek) balesetbiztosítását, valamint
- egyéb biztosítást, mely a működéshez elengedhetetlen.

A Bérő által fentiek szerint kötött biztosítások tekintetében 200.000,- Ft, azaz Kétszázezer Forint nyilvántartási érték feletti átadott eszközökre kötött biztosítás kedvezményezettje minden esetben a Bérbeadó, aki az összeg átvételét követően a Bérővel elszámol.

### **10. Felmondás**

Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződést rendes felmondással egyik fél sem mondhatja fel.

Felek a jelen szerződést a másik félnek felróható, bizonyítható, súlyos szerződésszegés esetén rendkívüli felmondással mondhatják fel.

Eszerint

Bérő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

- A jelen szerződésben rögzített bérleti díj és/vagy közüzemi díj fizetésének elmaradása vagy 30 napot meghaladó késedelme;
- Bérő a Bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül az ingatlanokat, eszközöket, vagy az ingatlanok Bérőjét megillető jogokat harmadik személy, mint albérő/alkalmazott részére át-, bérbe-, használatba, üzemeltetésbe adja, vagy elidegeníti;
- A bérlemény, illetve az ott levő vagyonelemek szándékos rongálása;
- Jelen szerződésben előírt adat- és információ szolgáltatása, kommunikáció és kapcsolattartás megtagadása.
- A Bérő tulajdonosváltásával nem átváltható szervezetté válik.
- A Bérőnek köztartozása van – nem szerepel a Köztartozásmentes adózók nyilvántartásában.
- A Bérő éves mérleg-beszámolója veszteséget mutat ki.
- Bérő nem rendelkezik a bérleményben folytatott hatósági engedélyhez kötött tevékenységéhez a hatósági engedéllyel/engedélyekkel, vagy az(ok) lejárt(ak)/megszűnt(ek).

Bérbeadó részéről súlyos szerződésszegésnek minősül:

- A Bérlónek a leltárban és átadás-átvételi jegyzőkönyvben szereplő ingó és ingatlan vagyonelemekhez történő hozzáféréseinek megakadályozása;
- Üzemeltetéshez szükséges, pl. szakhatósági és egyéb engedélyek beszerzéséhez elengedhetetlen tulajdonosi nyilatkozat(ok) indokolatlan megtagadása.

A rendkívüli felmondás bármely fél részéről kizárólag írásban, a súlyos szerződésszegést alátámasztó bizonyítékok megnevezésével, csatolásával történhet.

Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani:

- Ha a Bérló önmagára vonatkozó végelszámolási eljárást indít, vagy ellene első fokon felszámolási eljárást, vagy csődeljárást a bíróság végzéssel elrendeli;
- A mennyiben a Bérló cég ügyvezetőjét büntetőeljárás keretében jogerősen letöltendő börtönbüntetésre ítélik;
- Amennyiben a Bérló cég a jelen szerződésben megadott székhelyén, illetve más (általa megadott) elérhetőségein nem elérhető, és adatváltozását a Bérbeadó felé a megkeresést követő 15 munkanapon belül sem jelenti be.

Bármely okból történő felmondás esetén a Felek a felmondás kézbesítésétől számított legkésőbb 30, azaz harminc naptári napon belül kötelesek egymással teljes körben elszámolni. Az elszámolás pénzeszközök, iratok és dokumentumok, ingó-és ingatlan vagyonelemek átadás-átvételére, jogok és kötelezettségek át/visszaadására és minden cselekményt jogilag, gazdaságilag és műszakilag érintő körülményekre kiterjedően kell hogy történjen.

A szerződés megszűnése esetén a Bérló köteles az ingatlan bérleményt és az eszköz állományt is teljes körűen, leltár alapján a Bérbeadónak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, épen, tisztán visszaadni. Bérló tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén elhelyezésre, csereingatlanra nem tarthat igényt.

### **11. Kapcsolattartók jelen szerződésből eredő jogviszony alatt:**

Bérbeadó részéről: név: .....; beosztás: .....; telefon; .....; e-mail: .....

Bérló részéről: név: .....; beosztás: .....; telefon; .....; e-mail: .....

### **12. Egyebek:**

A jelen szerződés eltérő rendelkezései hiányában kizárólag írásban, a Felek közös megegyezésével módosítható. Nem minősül a szerződés módosításának az, ha az egyik szerződés fél nem él a szerződésben biztosított valamely jogával, vagy jogait a másik félre nézve kedvezőbb módon gyakorolja. Ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.

A Felek jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatai írásban – beleértve e-mailben igazolhatóan megküldött nyilatkozatot is – érvényesek. A Felek kötelezettséget vállalnak az elektronikus levelek olvasásának visszaigazolására legkésőbb az e-küldemény beérkezését követő harmadik munkanapon.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésének részükről semmilyen jogi, vagy egyéb akadálya nincs, a tulajdonos(ok)tól a taggyűlési/közgyűlési felhatalmazást megkapták.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést a Felek elolvasták, közösen értelmezték és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az arra kellően meghatalmazott képviselőik által cégszerűen írják alá.

Szólnok, .....

.....

Bérbeadó

.....

Bérlő

Mellékletek:

- Helyiségenkénti berendezés/felszerelési leltár;
- Épületeken kívül található eszközök leltári jegyzéke;
- Ingatlan helyszínrajz;
- Épület alaprajzok, szintenként;
- Közműrajzok;
- Szakhatósági engedélyek másolatai;
- fénykép/videó melléklet.