

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ SZERENCSE 2023/23 HRSZ INGATLAN BÉRBEADÁSÁRA

Pályázat kiírója:
Szerencse Város Önkormányzata

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Önkormányzati tulajdonú Szerencs 2023/23 hrsz ingatlan bérbeadására

- 1. Pályázatot kiíró szerv megnevezése, székhelye:**
Szerencs Város Önkormányzata (továbbiakban: Ajánlatkérő)
3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
- 2. Pályázat célja:**
Szerencs Város Önkormányzatának tulajdonát képező, Szerencs 2023/23 hrsz-ú ingatlan ellenérték fejében történő bérbeadása egyfordulós pályázati úton.
- 3. Pályázat tárgya:**
Szerencs 2023/23 hrsz-ú ingatlanon lévő üzemcsarnok, valamint a hozzá tartozó terület bérbeadása raktározási, illetve egyéb ipari tevékenység céljából
- 4. Ajánlat benyújtásának határideje:** 2025. szeptember 30. napja, 12.00 óra
- 5. Ajánlat benyújtásának helye:**
személyesen: Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatal 1. emelet Titkárság - Szerencs, Rákóczi út 89.
postai úton: Szerencs Város Önkormányzata – 3900 Szerencs, Rákóczi út 89.
- 6. Benyújtás módja:** személyesen vagy postai úton
A borítékon kérjük feltüntetni: „Ajánlat önkormányzati tulajdonú Szerencs 2023/23 hrsz ingatlan bérbevételére”
- 7. Ajánlati kötöttség időtartama:**
Az ajánlati kötöttség lejártának időpontja az ajánlattételi határidő lejártakor kezdődik és az eredményhirdetéstől számított 30 napig tart.
- 8. Pályázati biztosíték:**
A pályázati biztosíték összege: 5.000.000, - Ft, mely összeget Szerencs Város Önkormányzata MBH Bank Nyrt-nél vezetett 50463457-10011582 számú számlájára kell befizetni a pályázat benyújtásának határidejéig.
- 9. Bírálati szempontok:**
Legmagasabb összegű bérleti díj.
- 10. A bérelhető ingatlan adatai:**
Az ingatlan összesen 10.034 m² alapterületű, művelési ága kivett, üzemi terület és raktár.
Az ingatlanon fellelhető csarnok épület alapterülete: 2.569,47 m²
Rövid ismertetés:
A régi cukorgyár területén épült fel 2022-ben az új, acélszerkezetű csarnok, mely gyártásra, raktározásra is alkalmas. Az épület acélszerkezetű vázas, 1.518 m² hidegcsarnok, mert filcborítású trapézlemez adja az oldalát és tetejét, 1.051 m² pedig melegcsarnok, itt 100 mm szendvicspanel burkolat van az oldalfalakon és a tetőn is, itt lettek kialakítva a szociális

helyiségek is. A teljes csarnok padlózata ipari padló, a fűtést fekete sugárzók biztosítják, melyek gázellátását az épület előtt elhelyezkedő tartályos gáz biztosítja. Külső nyílászárók műanyag szerkezetűek, 2 rétegű üvegezéssel. Belső nyílászárók is műanyag szerkezetűek.

A meleg csarnok felosztása:

üzemépület: 1016,31 m²

Iroda 1: 10,2 m²

Öltöző: 6,33 m²

WC1: 2,52 m²

WC2: 2,52 m²

Tusoló1: 1,62 m²

Tusoló2: 1,62 m²

Iroda2: 10,2 m²

Közművek:

Elektromos ellátás: kiépített

Gázellátás: tartályos gáz, mérőórával nem rendelkezik

Víz: kiépített

Szennyvíz elvezetés: szennyvíz csatorna hálózatra kötött (kényszeráramoltatású)

11. A bérleti idő: A bérlet időtartama határozott, a szerződés megkötésétől számított 5 év.

12. Induló havi bérleti díj: minimum 3.291.471-Ft + Áfa/hó

13. A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó versenytárgyaláson az ajánlattevőknek a vételárra kell licitálni.

Az induló alapár az Ingatlanforgalmi szakértői véleményben meghatározott minimum piaci bérleti díj. A licitlépcső: 100.000 Ft + Áfa/hó

A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetésére tesz ajánlatot.

A pályázati tárgyalás ideje: 2025. szeptember 30., 13.00 óra;

helye: Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatal I. emeleti Kistanácskozó terme (3900 Szerencs, Rákóczi út 89.)

14. Kaukcio összege: 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg

15. Ajánlatok bírálata és döntéshozatal:

A pályázati ajánlatok közül a legmagasabb összeget kínáló ajánlat a nyertes ajánlattevő.

Amennyiben az eljárás nyertese visszalép a szerződéstől, úgy az Ajánlatkérő a második legmagasabb összegű ajánlattevőt hirdeti ki nyertesnek.

A pályázati tárgyalást a Szerencsi Közös Önkormányzati Hivatal bonyolítja le, a jegyző vezetésével.

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 167/2025. (VIII.28.) számú határozata szerint a polgármester hoz döntést.

16. Az Ajánlattevő(k) pénzügyi, gazdasági és műszaki alkalmassága igazolására kért adatok és tények:

Ajánlattevő(k) pénzügyi és gazdasági alkalmasság igazolására a következő igazolásokat kell benyújtani:

- a) valamennyi számlavezető pénzügyintézetétől származó, 30 napnál nem régebbi, valamennyi számlára vonatkozó igazolás eredeti vagy cégszerűen hitelesített másolata a következő tartalommal: számlaszám feltüntetése, mióta vezeti bankszámláját, sorban állás volt-e az ajánlati felhívás feladását megelőző 24 hónapban,
- b) 30 napnál nem régebbi igazolás arra vonatkozóan, hogy pályázónak semmiféle köztartozása nincs (törvényen alapuló adó, bírság, pótlék, helyi iparűzési adó, adók módjára behajtandó köztartozás)

Ajánlattevő(k) a műszaki alkalmasság igazolására az alábbi dokumentumokat kell benyújtani cégszerűen aláírt módon:

- a) ajánlattevő által végezni kívánt tevékenység bemutatása,
- b) foglalkoztatni kívánt személyek száma minimum 10 fő foglalkoztatása a szerződés aláírását követő 1 (egy) évben,

17. Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) olyan Ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázaton,
- b) az ajánlatot a kiírásban meghatározott, illetve a szabályszerűen meghosszabbított határidő után nyújtották be,
- c) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban, jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak (a pénzügyi és gazdasági, valamint a műszaki alkalmasságot nem igazolja),
- d) amely az ajánlati árat (díjat) nem egyértelműen határozza meg, vagy más ajánlatához, valamely feltételhez köti,
- e) az Ajánlattevő a pályázati biztosítékot nem fizette meg, vagy nem tudja igazolni,
- f) olyan Ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van,
- g) az alábbi tevékenységek végzését kívánja a területen végezni:
0910 Kőolaj-, földgáz-kitermelési szolgáltatás
3832 Hulladék újrahasznosítása
3822 Veszélyes hulladék kezelése, ártalmatlanítása
236 Beton-, gipsz-, cementtermék gyártása
205 Egyéb vegyi termék gyártása
2720 Akkumulátor, szárazelem gyártása

18. Egyéb információk:

- a) Az ingatlanon végezhető minden olyan tevékenység, amely nem jár az épület, építmény átalakításával. A tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyek elkészítése és benyújtása, valamint annak teljes költsége a leendő bérlőt terheli.
- b) Az ingatlanon végzendő tevékenység csak jogerős és végrehajtható hatósági engedélyk, valamint telepengedély köteles tevékenység esetén telephely engedélyezését követően, illetve működési engedély birtokában folytatható.
- c) A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő legalább háromhavi bérleti díjnak megfelelő összeget kaucióként előre az önkormányzat bankszámlájára befizessen.

- d) A szerződéskötés esetén a felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést bármelyik szerződő fél – 6 hónapos felmondási idő betartásával – bármikor, indoklás nélkül jogosult felmondani.
- e) A bérbeadó egyoldalúan jogosult arra, hogy a bérleti díj mértékét a 2027. évtől évente egy alkalommal – legkésőbb a tárgyév április 30. napjáig – legfeljebb a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció mértékével megemelni, minden év január 1. napjára visszamenőleges hatállyal.
- f) Az ingatlan bérbeadási ára nem tartalmazza az épület rezsiköltségét. A rezsiköltségek finanszírozása teljes mértékben a nyertes ajánlattevőt terheli.
- g) Az ajánlatkérő a hiánypótlás lehetőségét egyszeri alkalommal, a bírálati szempontok kivételével teljeskörűen biztosítja.
- h) Ha az előírt időben csak egy érvényes pályázati ajánlat érkezik, és az előírt feltételeknek megfelel, a pályázati eljárást eredményesnek kell tekinteni.
- i) Az ajánlatot és az ajánlatban szereplő nyilatkozatokat olyan személyeknek kell aláírniuk, akik jogosultak az Ajánlattevő, illetve a nyilatkozattevő nevében kötelezettséget vállalni, illetve nyilatkozni. E jogosultságot igazoló dokumentumot az ajánlathoz csatolni kell: jogi személy esetén és aláírási címpéldányt másolatban, egyéni vállalkozó esetén vállalkozói igazolványt másolatban.
- j) Az Ajánlatkérő a dokumentációban előírt szerződést az eljárás nyertesével köti meg. Amennyiben az Ajánlatkérő az eredményhirdetéskor a második legkedvezőbbnek minősített ajánlatot tevőt is meghatározta, az eljárás nyertesének visszalépése esetén vele köt szerződést.
- k) A szerződéskötésre a döntést követő 1-30 napon belül kerül sor.
- l) Az ajánlatkérési dokumentáció tartalmazza a szerződéstervezetet.
- m) Az ajánlatok postai úton történő elküldéséből származó valamennyi kockázat – beleértve a határidőn túli beérkezését is – Ajánlattevőt terheli.
- n) Az Ajánlatkérő az ingatlan megtekintését előzetes egyeztetés alapján biztosítja. Időpontot egyeztetni a titkarsag@szerencs.hu e-mail címen, valamint a + 47 565 202 telefonszámon lehet.
- o) Az ajánlatokat cégszerűen aláírva, sérülésmentes zárt borítékban/csomagban 2 (kettő) példányban (1 eredeti és 1 másolat) kell benyújtani - megjelölve az eredeti és a másolati példányokat - az e felhívásban közölt címen, az ajánlatbeadásra vonatkozó határidőig. A példányok esetleges eltérése esetén az eredeti példány számít mértékadónak.
- p) A borítékra a következőt kell ráírni:
- q) **Ajánlattevő neve, címe, 5. pont szerinti címzés, valamint „Ajánlat önkormányzati tulajdonú Szerencs 2023/23 hrsz ingatlan bérbevételére”.**
- r) **A pályázatra vonatkozó egyéb információ kérhető:** a titkarsag@szerencs.hu e-mail címen, illetve a + 47 565 202 telefonszámon.

Az ajánlati dokumentációt az alábbi tartalmú iratok kíséretében kell benyújtani:

- A melléklet: Felolvasó lap-Ajánlati nyilatkozat
- B melléklet: A pénzintézettől származó nyilatkozat(ok)
- C melléklet: Köztartozás mentességre vonatkozó igazolás(ok)
- D melléklet: Műszaki alkalmasság igazolása
(tevékenység bemutatása, foglalkoztatni kívánt személyek száma)
- E melléklet: Aláírási címpéldány (jogi személy esetén)
- F melléklet: Cégbivonat, illetve vállalkozói igazolvány másolata
- G melléklet: Ajánlattevői nyilatkozat a pályázati biztosíték befizetéséről

A részletes pályázati felhívás mellékletét képezik az alábbi dokumentációk:

1. sz. melléklet: Felolvasó lap

2. sz. melléklet: Ingatlanbérleti szerződés tervezet

Szerencs, 2025. szeptember 18.




Kiss István Attila
polgármester

FELOLVASÓ LAP- AJÁNLATI NYILATKOZAT

„Önkormányzati tulajdonú Szerencs 2023/23 hrsz ingatlan bérbeadására”

című pályázati felhíváshoz

Ajánlattevő neve:

Ajánlattevő székhelyének címe:

A fenti címmel meghirdetett pályázati felhívásra válaszul alulírott(ak) ezennel kijelentjük, hogy a kiírást áttanulmányoztuk, és teljes egészében elfogadjuk az Ajánlatkérő által rendelkezésünkre bocsátott pályázati felhívásban foglalt feltételeket.

Ajánlatot teszünk az ingatlan bérbevételére az alábbiak szerint:

Ajánlott nettó havi bérleti díj összege:

.....- Ft

azazforint

Kelt:, 2025. szeptember

.....

cégszerű aláírás

INGATLANBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely szerződés (a továbbiakban: „**Szerződés**”) létrejött egyrészről

Szerencs Város Önkormányzata (székhely: 3900 Szerencs, Rákóczi út 89.; törzsszám: 726391; adószám: 15726391-2-05, statisztikai számjel: 15726391-8411-321-05, képviseli: Kiss István Attila polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: „**Bérbeadó**”)

másrészről a

NYERTES PÁLYÁZÓ (székhely:.....; cégjegyzékszám:; adószám:, statisztikai számjel:; képviseli: (**név, beosztás**)) mint bérlő (a továbbiakban: „**Bérlő**”)

(a **Bérbeadó** és **Bérlő** a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön „**Fél**” között) alulírott napon és helyen, a következő feltételek szerint:

ELŐZMÉNYEK

Felek rögzítik, hogy 2025. szeptember [**ide jön a nyertesség megállapításának dátuma***]. napján Szerencs Város Önkormányzata Képviselő testületének 2025. augusztus 28. napján kelt 167/2025 (VIII.28.) határozata alapján az önkormányzati tulajdonú Szerencs 2023/23 helyrajzi számú ingatlanra hasznosítására kiírt pályázaton **Bérlő** érvényes és nyertes ajánlatot adott.

Az ingatlan összesen 10.034 m² alapterületű, művelési ága kivett, üzemi terület és raktár. Az ingatlanon fellelhető csarnok épület alapterülete: 2.569,47 m², továbbiakban „**Ingatlan**” vagy „**Bérlemény**”

A **Bérlő** kijelenti, hogy a Pályázati felhívás feltételeit megismerte és elfogadta.

A szerződés 1. számú mellékletét képezi a pályázati felhívás.

FENTI ELŐZMÉNYEKRE TEKINTETTEL A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG:

1. BÉRLEMÉNY

1.1. A **Bérbeadó** bérbe adja **Bérlő** pedig bérbe veszi az Ingatlanban található **Felek** által közösen meghatározott 3900 Szerencs, Gyár utca, hrsz.: 2023/23 címen található összesen 10.034 m² alapterületű, üzemi terület és csarnok. Az ingatlanon fellelhető csarnok épület alapterülete: 2.569,47 m².

Jelen **Szerződés** 2. számú elválaszthatatlan mellékletét képezi az Önkormányzat által meghatározott „E-01 HELYSZÍNRAJZ” – on körbehatárolt hrsz: 2023/23 helyrajzi számon szereplő terület és a rajta megtalálható csarnoképület.

1.2. **Felek** kijelentik, hogy a **Bérlemény** területe mind a **Bérbeadó**, mind pedig a **Bérlő** számára ismert, annak elhelyezkedését, pontos területét érintően semmilyen tisztázatlan, nyitott kérdés közöttük nincs.

2. BÉRLET IDŐTARTAMA

- 2.1. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen **Szerződés** szerinti bérleti jogviszony határozott időtartamra szól. A bérleti jogviszony kezdőnapja 2025.10...., valamint zárónapja 2030.10.... napja.
- 2.2. **Felek** tudomással bírnak arról, hogy a bérleti jogviszony alatt a jelen **Szerződésben** meghatározott kötelezettségek mindvégig terhelik a **Bérlőt**, függetlenül a **Bérleményben** folytatott tevékenységtől vagy a tevékenység szüneteltetésétől.

3. BÉRLETI DÍJ

- 3.1. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen **Szerződés** keretében a bérleti jogviszony kezdőnapjától kezdődően a **Bérlemény** után fizetendő bérleti díj összege Ft +ÁFA / hónap (a továbbiakban: „**Bérleti Díj**”). Töredék hónap esetén a **Bérleti Díj** időarányosan fizetendő.
- 3.2. A **Bérleti Díj** a **Bérlemény** használatának az ellenértéke, amelynek megállapítása során figyelembevételre került különösen a **Bérlőnek** a **Bérlemény** rendeltetési céljának megfelelő, a jó gazda gondosságával és felelősségével való működtetése. **Felek** jelen **Szerződés** aláírásával a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják a **Bérleti Díj** feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadását.
- 3.3. A **Bérleti Díj** havonta előre esedékes, amelyet a **Bérlő** a **Bérbeadó** tárgyhó 5. munkanapjáig kiállított számlája alapján, az abban foglalt 15 (tizenöt) napos fizetési határidővel köteles **Bérbeadónak** megfizetni a **Bérbeadó** MBH Bank Nyrt.-nél vezetett 50463457-10011582 számú számlájára. Ha a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napja munkaszüneti napra vagy bankszüneti napra esik, akkor a **Bérlő** az azt követő munkanapon is jogosult teljesíteni.
- 3.4. **Felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** jelen **Szerződés** szerinti **Bérleti Díj** mértékét a 2027. évtől évente egy alkalommal – legkésőbb a tárgyév április 30. napjáig – egyoldalúan jogosult legfeljebb a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció mértékével megemelni, minden év január 1. napjára visszamenőleges hatállyal.
- 3.5. Amennyiben a **Szerződés** alapján fizetésre kötelezett **Fél** fizetési kötelezettségét annak esedékessége napjáig nem teljesíti, késedelembe esik, abban az esetben köteles a másik **Félnek** a lejárt összeg után, a késedelem idejére, azaz a késedelembe esés napjától a tényleges fizetés napjáig a mindenkor hatályos Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot fizetni.
- 3.6 A **Felek** megállapodnak abban, hogy **Bérlőnek** vállalnia kell a 3 havi bérleti díjnak megfelelő kaució megfizetését is a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg. A bérleti szerződés megszűnésekor a **Bérbeadónak** vissza kell fizetnie a kaució teljes összegét a **Bérlőnek**, amennyiben a **Bérlő** eleget tett a szerződésben vállalt kötelezettségeinek. A **Bérlő** vállalja a kaució megfizetését a bérleti szerződés aláírást követően 15 nappal. A kaució kifizetések feltétele, hogy a **Bérbeadó** 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű díj bekérőt kiállít a szerződés aláírásának napján.

4. KÖZÜZEMI ÉS ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK

- 4.1. **Felek** megállapodnak, hogy a **Bérleti Díj** nem foglalja magába a **Bérlemény** használatával felmerülő díjakat és költségeket, így különösen, de nem kizárólag a **Bérlemény** közüzemi díjait (a víz, szennyvíz, gáz, hulladékszállítás, elektromos áram szolgáltatás díját).
- 4.2. A **Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérlemény** birtokba adása után a **Bérlő** megkötí a közüzemi szolgáltatási szerződéseket saját hatáskörben.
- 4.3. A **Bérbeadó** kijelenti, hogy a **Bérlő** által kezdeményezett közmű szolgáltatási szerződések megkötésében közreműködik, különös tekintettel saját hatásköréből adódóan támogatja a szerződések minél rövidebb időn belül történő megkötését.
- 4.5. A **Bérbeadó** kijelenti, hogy nem támaszt semmilyen kifogást a tekintetben, hogy a **Bérlő** milyen szolgáltató társaságokkal kíván szerződést kötni
- 4.6. A **Bérlő** vállalja, hogy a birtokbaadást követően a **Bérleményre** vonatkozóan vagyonbiztosítást köt a bérlet idejére.

5. BÉRLEMÉNY BIRTOKBAADÁSA

- 5.1. A **Bérbeadó** a **Bérleményt** a bérleti jogviszony kezdőnapján adja a **Bérlő** birtokába, amelyről a **Felek** jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a **Bérlemény** állapotát és a közüzemi mérőeszközök állását, a **Bérleményben** található berendezési és felszerelési tárgyakat, valamint egyéb vagyontárgyakat, valamint azok állapotát.

6. BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA

- 6.1. **Bérlő** kijelenti és szavatol azért, hogy a **Bérleményt** kizárólag gyártási és raktározási feladatokra használja, a pályázati kiírás feltételeit figyelembe véve minimum 10, maximum 100 fő munkavállalójának munkavégzésére veszi igénybe. **Felek** erre tekintettel megállapodnak, hogy **Bérbeadó** minden a **Bérlő** jelen **Szerződésben** megjelölt számú munkavállaló számára biztosít a **Bérlemény** bejutást.
- 6.2. **Felek** rögzítik, hogy **Bérlő** jogosult a **Bérleményt** részben vagy egészben albérletbe, közös használatba adni saját érdekkörébe tartozó Társaságoknak. **Bérlő** a **Bérleményben** folytatott tevékenységét mindenkor a vonatkozó (jog)szabályoknak, előírásoknak, a jelen **Szerződésben** foglalt kikötéseknek megfelelően kell végeznie. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra és szavatol azért, hogy tevékenységét, valamint munkavállalóinak tevékenységét a **Bérleményben** az engedélyekben foglalt előírásoknak, feltételeknek és a mindenkor hatályos törvényeknek, jogszabályoknak és rendelkezéseknek megfelelően folytatja.
- 6.3. A **Bérlő** kötelessége a **Bérleményben** felszerelt és elhelyezett felszereléseinek, berendezéseinek, eszközeinek karbantartása, előírás szerű üzemeltetése, esetleges biztosítása. **Bérlő** által a **Bérleménybe** bevitt felszereléseinek, berendezéseinek, eszközeinek károsodásáért a **Bérbeadó** kártérítési felelősségét kizárja.
- 6.4. A **Bérlő** köteles a **Bérleményt** a bérleti időtartam alatt jó műszaki állapotban tartani, azt rendeltetésszerűen, kellő gondossággal használni, az általa vagy a vele egy tekintet alá eső személyek (munkavállalók) által okozott károkat, hibákat, hiányosságokat saját költségén a kár felmerülését, illetve észrevételét követő a kárhoz, hibához vagy hiányossághoz képest ésszerű határidőn belül kijavítani vagy kijavíttatani.

- 6.5. A **Bérlő** köteles minden, a rendeltetésszerű használatot kedvezőtlenül befolyásoló körülményről, káreseményről, a **Bérlemény** állapotának bármely változásáról a **Bérbeadó**t haladéktalanul értesíteni.
- 6.6. **Felek** megállapodnak, hogy a **Bérlő** a **Bérleményen** átalakítást vagy egyéb értéknövelő beruházást kizárólag a **Bérbeadóval** e tárgykörben megkötött külön írásbeli eseti megállapodás szerint jogosult elvégezni.
- 6.7. A **Felek** megállapodnak abban, hogy ha a **Bérlő** olyan értéknövelő beruházást hajt végre a **Bérleményben** és **Ingatlanon**, mely hosszútávon jelentős értéknövelő beruházásnak minősül, a **Bérbeadó** ezen beruházásokat figyelembe veszi és adott esetben csökkentő elemként beépítheti a **Bérleti Díjba**.

7. BÉRLEMÉNY KARBANTARTÁSA

- 7.1. A **Bérlemény** rendeltetésszerű használatával együtt járó karbantartási munkák, valamint ezen túlmenően a **Bérlemény** tekintetében elvégzendő további karbantartási és felújítási munkák elvégzésére a **Bérlő** saját költségén köteles.
- 7.2. Amennyiben a **Bérlő** nem tesz eleget a **Bérlemény** karbantartási és felújítási kötelezettségének, úgy a **Bérbeadó** által a **Bérlő** helyett elvégzett ezen karbantartás és felújítás költségeit a **Bérlő** viseli. A **Bérlő** köteles az ilyen igazolt költségeket a **Bérbeadó** vonatkozó számlájában megjelölt fizetési határidőben megfizetni a **Bérbeadónak**.
- 7.3. A **Bérlő** köteles a **Bérlemény** károsodásáról haladéktalanul értesíteni a **Bérbeadó**t. A **Bérlő** helytállni tartozik azokért a károkért, amelyek a **Bérlemény** rendellenes használata folytán merülnek fel.

8. BÉRBEADÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

8.1. Bérbeadó

- a) jogosult a **Bérlemény** használatát - a **Bérlő** előzetes, legalább 3 munkanappal megelőzően megküldött értesítése esetén - legfeljebb havonta 1 alkalommal ellenőrizni;
- b) követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kár megtérítését;
- c) szavatol azért, hogy a **Bérlemény** a **Szerződés** időbeli hatálya alatt szerződésszerű használatra alkalmas és egyébként megfelel a **Szerződés** előírásainak.
- d) a **Bérbeadó** köteles előzetes informálni a **Bérlőt**, ha a **Bérlemény** körül további beruházást, ingatlan fejlesztést, egyéb infrastruktúrát, ipari parkot érintő változtatásokat kíván végrehajtani, különös tekintettel a **Bérlemény** közvetlen szomszédságában elhelyezkedő területeket érintőleg.
- e) köteles informálni a **Bérlőt** amennyiben a **Bérlemény** szomszédságában megtalálható területek esetében új bérlővel kíván szerződni, vagy azon területeket értékesíteni akarja.
- f) köteles Szerencs város infrastrukturális, különös tekintettel tömegközlekedést érintő változtatásairól informálnia a **Bérlőt** annak érdekében, hogy a **Bérlő** által munkáltatott munkavállalók eljutása a **Bérleményhez** biztosított legyen.
- g) **Bérbeadó** ezen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy a **Bérlő** üzleti, gazdasági tevékenységre alkalmas telephelyként a **Bérleményt** bejelentsen.

9. BÉRLŐ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

9.1. Bérlő

- a) köteles a **Bérleti Díjat** a jelen **Szerződés** rendelkezéseinek megfelelően megfizetni;
- b) köteles biztosítani a bejutást a **Bérbeadó** részére az ellenőrzés ideje alatt és az ellenőrzést tűrni;
- a) köteles tartózkodni a **Bérlemény** (és környezetének) a rendeltetésszerű használattal együtt járó szokásos mértékű szennyezéseken felüli szennyezésétől;
- d) köteles a **Bérleményt** mindenkor a jelen **Szerződésnek** megfelelő módon, rendeltetésszerűen használni azzal, hogy felelős minden olyan kárért, mely a szerződésszegő vagy rendeltetésellenes használat következménye;
- e) köteles megtéríteni az érdekkörében a **Bérleményben** tartózkodó személyek (alkalmazottak, megbízottak, ügyfelek stb.) által okozott károkat;
- f) köteles az előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül elvégzett munkálatokat, beruházásokat a **Bérbeadó** kérésére saját költségén a **Bérlemény** eredeti állapotába való visszaállítani.

10. BÉRLETI JOGVISZONY MEGSZŰNÉSE

10.1. A jelen **Szerződés** megszűnik:

- a) ha a **Bérbeadó** vagy a **Bérlő** jogutód nélkül megszűnik;
- b) ha a **Felek** közös megegyezéssel megszüntetik;
- c) bármely **Fél** általi rendes felmondással, 6 (hat) hónapos felmondási idővel.

10.2 A bérleti **Szerződés** felmondható bármely **Fél** általi rendkívüli felmondással, ha:

- a) ha a **Bérlő** a **Bérleti Díjra** vonatkozó fizetési kötelezettségének a **Bérbeadó** írásos felszólítása ellenére sem tesz eleget, azzal, hogy a jelen pont szerinti okból történő felmondás akkor gyakorolható, ha a **Bérlő** bármely számla fizetésével az eredeti fizetési határidő lejártát követően elküldött bérbeadói írásbeli fizetési felszólítás kézhezvételét követő további minimum 30 (harminc) napos fizetési késedelembe esett;
- b) ha a **Bérlő** a **Bérbeadó** erre vonatkozó írásbeli felszólítás ellenére a **Bérleményt** nem szerződés-, illetőleg rendeltetésszerűen használja;
- c) ha a **Bérlő** olyan egyéb súlyos szerződésszegést követ el, amelyet a **Bérbeadó** írásos felszólítása ellenére, ésszerű póthatáridőn belül sem orvosol;
- d) ha a **Bérlő** a **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulása vagy a szükséges hatósági engedélyek, jóváhagyások nélkül végez átalakításokat a **Bérleményen**.

10.3. A **Bérlő** jogosult a **Szerződést** azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a **Bérbeadó** a **Bérlemény** rendeltetésszerű és szerződésszerű használatát nem biztosítja, vagy olyan ismételt szerződésszegést követ el, amelyet az írásbeli felszólítás ellenére sem orvosol.

10.4. A **Bérlőt** a jelen **Szerződés** bármilyen okból történő megszűnése esetére, valamint a bérleti jogviszony szünetelése esetére sem illeti meg cserehelyiség, illetve elhelyezés a **Bérbeadó** részéről.

10.5 A **Bérlő** a jelen **Szerződés** bármilyen rendkívüli okból történő megszűnése esetén kártalanításra, kártérítésre jogosult, továbbá értéknövelő vagy egyéb beruházásainak megtérítésére vonatkozólag igényt nyújthat be, feltéve, hogy jelen szerződés 6.7 pontja alapján nem került elszámolásra. A **Bérbeadó** vállalja, hogy ebben az esetben benyújtott kártérítési igényeket 15 napon belül elbírálja és visszajelzést ad a **Bérlőnek**.

11. BÉRLEMÉNY VISSZAADÁSA

11.1. A jelen **Szerződés** megszűnése napján a **Bérleményt** **Bérlő** köteles saját ingóságaitól kiürítve, kitakarítva és rendeltetésszerű, működőképes állapotban a **Bérbeadó** birtokába visszabocsátani a kulcsok átadásával.

11.2. A jelen **Szerződés** bármely, jelen **Szerződésben** szereplő okból történő megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a **Bérleményt** a **Szerződés** megszűnésének napján legalább olyan állapotban visszaadni – a természetes amortizációt leszámítva –, amilyenben az a birtokba vétel napján volt. Amennyiben a **Bérlő** ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a **Bérbeadó** jogosult ezt a **Bérlő** költségén megtenni.

11.3. Ha a **Bérlő** a **Bérleményt** jogosulatlanul alakította át, a **Bérbeadó** felhívására köteles a szerződésszerű használattal járó és a természetes elhasználódás figyelembevételével az eredeti állapotot helyreállítani.

11.4. **Bérlemény** visszaadásáról a **Felek** jegyzőkönyvet készítenek, amelyet meghatalmazott képviselőik írnak alá.

11.5. Amennyiben a **Bérlő** a fenti pontok szerinti kötelezettségeinek egyáltalán nem, vagy nem határidőben tesz eleget, akkor a **Bérbeadó** jogosult a nem-teljesítés következményeit is feltüntető felszólításában foglalt póthatáridő eredménytelen elteltét követően a fentiek szerinti helyreállítással kapcsolatos valamennyi munkát a **Bérlő** költségére elvégeztetni.

11.6. Addig az időpontig, amíg a **Bérlemény** visszaadása a jelen **Szerződésben** meghatározottak szerint meg nem történik, a **Bérlő** köteles a **Bérbeadónak** a számára a teljesítésre nyitva álló határidő utolsó napját követő naptól, a **Bérlemény** visszaadásának időpontjáig terjedő időszakra a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában érvényes, a **Bérlő** késedelemmel megegyező időszakra számított **Bérleti Díj** kétszeresének megfelelő mértékű használati díjat fizetni. Ezen túlmenően a **Bérlő** teljes körűen felel a mulasztásból, a kiürítésből és a késedelmes visszaadásból eredő minden, a **Bérbeadót**, illetve a **Bérleményt** ért kárért.

12. VEGYES RENDELKEZÉSEK

12.1. A jelen **Szerződés** szerinti jognyilatkozatok/értesítések joghatályosan írásban, a **Felek** által az alábbi névre és címre tehetők meg:

a) **Bérbeadó** részére:

név: Kiss István Attila

beosztás: polgármester

értesítési cím: 3900 Szerencs, Rákóczi út 89.

e-mail: polgarmester@szerencs.hu ,

telefonszám: + 36 47 565 202

b) **Bérlő részére**

név:

beosztás:

értesítési cím:

e-mail:

telefonszám:

- 12.2. Az írásbeli értesítéseket közöltnek kell tekinteni, ha azt a címzettnek bizonyíthatóan átadták, vagy kézbesítették, vagy a címzett feltüntetett címére igazoltan feladták, a postára adást követő 5. napon akkor is, ha a címzett székhelyéről "Címzett ismeretlen" vagy "Nem kereste" értesítéssel jön vissza a küldemény.
- 12.3. **Felek** rögzítik, hogy a jelen **Szerződés** hatálya alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, valamint a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) rendelkezéseit.
- 12.4. **Felek** rögzítik továbbá, hogy a jelen **Szerződéses** együttműködés során személyes adatokat csak és kizárólag a jelen **Szerződés** teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek a másik fél munkavállalóiról, közreműködőiről, illetve teljesítési segédjeiről. Ezeket az adatokat bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé. **Felek** egybehangzóan vállalják, hogy megtesznek minden olyan szükséges lépést, ideértve a megfelelő hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését is, amely a személyes adatok jogszerű kezelése érdekében szükséges lehet.
- 12.5. **Felek** kifejezetten rögzítik, hogy a jelen **Szerződésben** található személyes adatokat (így a képviselők és kapcsolattartók nevét és telefonos elérhetőségét) a **Felek**, mint adatkezelők a **Szerződés** teljesítése és a szükséges kapcsolattartás céljából a teljesítéshez szükséges időtartamban a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja alapján, jogos érdekből kezelik. A kapcsolattartók, mint érintettek személyes adataik védelméhez fűződő jogai nem sérülnek a fenti adatok átadásával és kezelésével.
- 12.6. Jelen **Szerződés** bármely rendelkezése csak írásban, a **Felek** megfelelően felhatalmazott képviselője által közös megegyezéssel módosítható. Nem minősül szerződésmódosításnak a **Felek** cégjegyzékben nyilvántartott adataiban bekövetkező változás, továbbá a szerződéskötés és teljesítés során eljáró kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás.
- 12.7. A jelen **Szerződés** tárgya képezi a **Felek** közötti teljes megállapodást és a **Felek** közötti valamennyi a jelen **Szerződés** tárgyára vonatkozó korábbi megállapodást (legyen az szóbeli vagy írásbeli) hatályon kívül helyez. A **Felek** jelen **Szerződés** aláírásával a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésének alkalmazását kizárják.

- 12.8. Amennyiben a jelen **Szerződés** valamely rendelkezését részben vagy egészben érvénytelenek, hatálytalanok, végrehajthatatlanok lennének, vagy azzá válnának, úgy ez a **Szerződés** többi rendelkezésének érvényességét, hatályát és végrehajthatóságát nem érinti, kivéve, ha az érvénytelen, hatálytalan, végrehajthatatlan vagy annak minősített rendelkezések nélkül a **Felek** a jelen **Szerződést** egyáltalán nem kötötték volna meg. A **Felek** kötelesek az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes, hatályos vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel az érvénytelen, hatálytalan vagy végrehajthatatlan rendelkezés céljának és a **Felek** eredeti üzleti szándékának, céljának és szerződéses akaratának. Amennyiben a **Felek** nem helyettesítik az érvénytelen, hatálytalan rendelkezést egy érvényes rendelkezéssel, akkor a vonatkozó jogszabályokban szereplő előírásokat kell alkalmazni az érvénytelen kikötés helyett.
- 12.9. A jelen **Szerződésre** és az abból eredő vagy azzal összefüggő valamennyi jogra és kötelezettségre (beleértve korlátozás nélkül bármely szerződéses vagy nem szerződésen alapuló kötelezettséget) Magyarország joga alkalmazandó és a **Szerződés** annak alapján értelmezendő.
- 12.10. A **Felek** megállapodnak, hogy a jelen **Szerződéssel** összefüggésben kialakult vitájukat elsősorban békés úton, egyeztető tárgyalások útján kísérlik meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetében a rendes magyar eljárási szabályok szerint illetékességgel, hatáskörrel és joghatósággal rendelkező magyar bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
- 12.11. Az alábbi mellékletek a jelen **Szerződés** szerves és elválaszthatatlan részét képezik:
1. számú melléklet – Pályázati felhívás
 2. számú melléklet - E-01 HELYSZÍNRAJZ” (Szerencs 2023/23 hrsz)
- 12.12. **Felek** a jelen 8 (nyolc) oldalból álló **Szerződést** elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 4 (négy) eredeti példányban jóváhagyólag írják alá.

Szerencs, 2025. [*] hó [*] nap

.....
Bérlő
képviselőjében:

.....
Bérbeadó
képviselőjében:
Kiss István Attila polgármester