

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről az Gordius-Extens ZRt. székhely: 9400 Sopron, Felsőlővér u. 18., cégjegyzékszám: 08-10-001788 , adószám:12132319-2-08 , mint bérbeadó (továbbiakban: bérbeadó : gordius@mailmax.hu) tel: 99/506-526,

másrészről a (cím: ,
nyilvántartásiszám: Cg. adószám: , bankszámlaszám:
..... , tel. szám:) mint bérlő
(továbbiakban: bérlő) között az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

Bérbeadó bankszámlaszáma:Forint Raiffesien Bank Zrt 12076903-00114368-00100000
Euró Raiffesien Bank Zrt
HU41120769030011436800400001

1./ A bérlet tárgya

Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi a bérbeadó kizárólagos tulajdonát képező a soproni 4328/2 hrsz alatt nyilvántartott Sopron, Terv u. 2 sz. alatti ingatlanon lévő, a./ megjelölésű épületben jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező alaprajzon tételszámmal jelölt helyiség összesen m² hasznos területtel (továbbiakban: bérlemény) iroda/raktár céljából mimimum egy évre, határozatlan időtartamra. A felek megállapodnak abban, hogy a rendes felmondás jogát az első évben kizárják mindkét részről.

Bérlő a bérlet tárgyát képező helyiségeket nem jogosult albérletbe vagy további használatba adni, sem természetes, sem jogi személynek.

2./ A bérleti díj

Felek megállapodnak abban, hogy az 1./ pontban megjelölt bérlemény bérleti díja havonta és négyzetméterenként **nettó 2 Euró** összeg irodáknál és csarnoknál, 500 nm felett **nettó 1,8 Euró**, mely bérleti díjat a fizetés időpontjában hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével együttesen köteles a bérlő megfizetni a Gordius-Extens Zrt Euró számlájára, vagy Forintban a mindenkor MNB középárfolyamon számolva a Gordius-Extens Zrt Forint számlájára.

A bérlő vállalja a szerződés aláírásával egyidejűleg két hónap bérleti díjjal egyező összegű kaució megfizetését is, mely a bérleti díjba elszámolható.

A bérbeadó a bérleti díjra vonatkozó számlát tárgyhó 5.-i teljesítési időponttal állítja ki és bocsátja a bérlő rendelkezésére két héttel a fizetés előtt.

A bérleti díj havi összegét a bérlő köteles minden hónapban, a bérbeadó által rendelkezésére bocsátott számla kézhezvételétől számított 8 banki munkanapon belül előre esedékesen megfizetni bérbeadó bankszámlájára történő átutalással.

A bérleti díj késedelmes megfizetése esetén a bérlő a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő, de mindenkori jegybanki alapkamat összegének megfelelő éves késedelmi kamatot köteles megfizetni a késedelem minden napjára vonatkozóan.

Törthónapra csak az arányos bérleti díj fizetendő. A kifizetett többletet a bérbeadó 8 napon belül visszautalja.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj emelésére a bérleti jogviszony ideje alatt a Forint számlára fizetők esetén minden év január hó 01. napjára visszamenőleges hatállyal a tárgyév harmadik hónapjában, írásbeli szerződésmódosítással kerül sor, a KSH által a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a szolgáltatások egészére (12.12. csoport) és a lakbérékre (610 alcsoport) közzétett inflációs ráta számtani átlagának figyelembevételével kerül sor. Ez nem vonatkozik az Európában kiszámlázott bérleti díjra.

Abban az esetben ha a helyi adók illetve a portaszolgálat fenntartásának és a bérleményhez tartozó közterületek (téli és nyári) takarításának költségei, nagyobb mértékben növekedtek, bérbeadó jogosult ezeknek a tényleges összegeit a bérleti díjba beépíteni.

A szerződéskötés időpontjára és körülményeire figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj fentiek szerinti emelésére csak 2008.év január hó 01. napjával kezdődő hatállyal kerülhet sor, és csak a 2007. évben megvalósult, fentiek szerint számított inflációs mérték figyelembevételével.

A bérleti díjon túlmenően a bérlő kötelezettsége a bérleménnyel kapcsolatos valamennyi költség viselése, mivel azokat a bérleti díj nem foglalja magában. Ilyen költség az I számú mellékletben részletezett szolgáltatások díja, mely Szolgáltatásokat közösen egyeztetve veheti igénybe a bérlő. Ezek mérésére szükség esetén bérlő mérőórát alakíthat ki saját költségére.

Bérbeadó köteles az I számú mellékletben szereplő költségek pontosított számláját havonta kiállítani, és a bérlő rendelkezésére bocsátani a mellékletben foglaltak alapján a Gordius-Extens Zrt Forint számlájára (Raiffeisen Bank: 12076903-00114368-00100000).

Az I számú mellékletben szereplő költségek átszámlázott díját bérlő köteles minden hónapban, a bérbeadó által rendelkezésére bocsátott számla kézhezvételétől számított 8 banki munkanapon belül megfizetni bérbeadó bankszámlájára történő átutalással.

A felek megállapodnak abban, hogy az I számú mellékletben feltüntetett költségek térítési díjait a Bérbeadó a hatósági, szolgáltatói árváltozások életbelépésének

napjától és azok mértékében jogosult érvényesíteni. Az 1;2;3 pontok esetében az emelés mértéke nem haladhatja meg a tárgy évi inflációs rátát.

3./ A bérlemény birtokbaadása

Felek együttesen rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt bérlemények birtokbaadása legkorábban **2007-** - -én történik.

4./ Bérbeadó jogai és kötelezettségei

Bérbeadó jogosult a bérlemény módosítatlan (bérbeadó által nem felújított vagy bérlő által nem átépített) részének felújítását, annak szükségességekor saját költségére - a bérlővel előre egyeztetett időpontban - szakszerűen elvégeztetni. Az olyan munkálatok vagy építészeti változtatások, amelyek célszerűek ugyan, de nem szükségesek, csak a bérlő előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhetők el. A szükséges karbantartások elvégzése a bérlő által átépített épületrészen a bérlő hatáskörébe tartozik.

A bérbeadó portaszolgálatára jogosult ellenőrizni a bérlő járműforgalmát, az ellenőrzés azonban nem járhat a bérlő indokolatlan zaklatásával vagy tevékenységének akadályozásával.

Azonnali felmondásnak van helye abban az esetben, ha bérlemény fogyasztását mérő készülékben szándékos manipulálás ténye egyértelműen bizonyítható.

Szerződő Felek megállapodnak abban, amennyiben a Bérlő az előre egy évre kiszámlázott bérleti díjat, a számlán feltüntetett teljesítési időpontot követő 30 napig illetve a rezsiköltségeket ugyancsak az esedékességtől számított 30 napig – írásbeli felszólítás ellenére nem fizeti meg – úgy bérbeadó jogosult az azonnali hatályú, írásbeli felmondásra. Ennek keretében Bérbeadó jogosult a bérleményt lezárni a fizetési határidőt követő napon, ami nem minősül birtokháborításnak és jelen szerződés aláírásával Bérlő ehhez hozzájárul és tudomásul veszi. Továbbá a hátralékos bér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg.

A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

Ha a bérlő írásban kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó **nyolc napon belül** köteles zálogjogát **bírósági úton** érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.

Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.

5./ A bérlő jogai és mellékkötelezettségei

A bérlő a bérleményt gyalogosan vagy autóval a Terv utca felőli bejáraton jogosult megközelíteni, korlátozás nélkül.

A bérlő köteles - tűz esetére - a bérlemény kulcsait lepecsételt tűzkazettában a bérbeadó portaszolgálatára részére átadni. A portaszolgálat ugyanakkor vészhelyzet esetén köteles szolgálati naplóban rögzíteni a kulcskiadásának körülményeit, a felvevő nevét és a felvétel időpontját rögzíteni.

A bérlő köteles a bérleményen keletkező károsodásokat bérbeadónak azonnal jelenteni.

A bérlő kijelenti, hogy tevékenységének sem a bérleti szerződés megkötésekor, sem azt követően környezetre káros kihatása nincs és nem lesz. Amennyiben ilyen káros kihatás a jövőben keletkezne, úgy a bérlő köteles a bérbeadó részére megtéríteni az ebből eredő kárait.

Bérlő jogosult arra, hogy az ajtózáratokat saját kívánságának megfelelő más típusú zárra lecserélje, illetve más módon (pl. riasztó berendezés) gondoskodjon a vagyonvédelemről saját költségére.

A bérleti szerződés hatálya alatt bérlő köteles gondoskodni az általános valamint a bérbeadó által előírt közegészségügyi, biztonsági, tűzvédelmi és egyéb szabályok megtartásáról a bérlemény vonatkozásában. A bérbeadó ennek betarthatósága érdekében a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a bérlő részére külön átadja a bérleményt magában foglaló ingatlanra vonatkozó tűzrendészeti, munka- és balesetvédelmi előírásokat annak érdekében, hogy az azokban foglaltak alapján a bérlő kialakíthassa saját szabályozási rendszerét.

A bérlő tudomásul veszi, hogy tevékenységét az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban rögzítettek előírások szerint végzi.

Tevékenysége során nem okoz közvetlen veszélyt környezetére, a tevékenysége során keletkezett hulladékot rendszeresen elszállítja. A bérlemény és annak közvetlen közelében biztosítja a tűzvédelmi eszközök hozzáférhetőségét.

A bérlemény nagysága és az ott folytatott tevékenység alapján, a szükséges tűzoltó készülékeket a tevékenység megkezdésével egyidőben biztosítják.

A bérleményre vonatkozó tűzvédelmi, villamossági felülvizsgálatokat az ott folytatott tevékenység alapján tűzvédelmi osztályba sorolásnak megfelelően elvégeztetik.

Felek rögzítik, hogy a bérleményben folytatott tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése a bérlő kötelessége, saját költségére.

Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a bérleti szerződés hatálya alatt a bérlő az 1./ pontban meghatározott bérleményt jelentse be, mint tevékenysége fióktelepét az illetékes cégbírószágon és más hatóságoknál.

Bérlő ugyanakkor tudomásul veszi, hogy jelen bérleti szerződés megszüntetése esetén - a megszüntetéstől számított - 8 napon belül köteles gondoskodni a fióktelep

minőség megszűntetéséről, és amennyiben ezen kötelezettségét elmulasztja, úgy bérbeadó jogosult a kijelentkezéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

A bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő –a bérbeadóval történt egyeztetés után – az 1./pontban megjelölt bérleményt magában foglaló ingatlan utcafronti homlokzatán cég-, illetve reklámtáblát helyezzen el saját költségére azzal, hogy az elhelyezéssel kapcsolatos építésengedélyezési eljárás lefolytatása is a bérlőt terheli.

A bérleményhez nem tartozó ,de azzal egy birtoktestet képező szociális helyiséget külön térítés nélküli használatát engedélyezi.

6./ Biztosítás

Felek rögzítik, hogy az 1./ pontban megjelölt bérleményre vonatkozóan a bérbeadó tűz- és vagyonvédelmi biztosítással rendelkezik.

A bérlő köteles az általa a bérleményben, vagy azon elhelyezni kívánt tárgyakra vonatkozóan vagyonbiztosítást, tűz-felelősségbiztosítást, betöréses lopás- és rablás biztosítást kötni.

A biztosítás megkötésének elmaradásából eredő károk azon felet terhelik, akinek hibájából a szerződés megkötése, vagy fenntartása elmarad.

7./ A bérlemény átalakítása

A bérlő csak a bérbeadó előzetes írásbeli jóváhagyásával jogosult, hogy a bérleményt átalakítsa, abban beruházást eszközöljön, melyet a Bérlő a saját költségén végez el, azt a bérleti díjba nem számíthatja be. Ettől eltérő megállapodást írásban köthetnek a szerződő felek. A karbantartást és az állagmegóvást Bérlőnek folyamatosan végeznie kell.

A felek megállapodnak abban, hogy mindaz amit Bérlő az ingatlanban átalakít a beépítéssel vagy más jogcímen a Bérbeadó tulajdonába kerül, mint alkotórész és tartozék is.

A bérlő csak azt szerelheti le a dolog épségének sérelme nélkül, amit a saját költségén a dologra felszerelt, a Bérbeadó előzetesen jóváhagyott és nem került a Bérbeadó tulajdonába.

A bérleti jogviszonynak megszűnésekor a bérbeadó jogosult dönteni arról, hogy bérlő köteles-e a bérleményt a birtokbavételkor fennálló állapotába helyreállítani, vagy nem.

A Bérbeadót az esetleges értéknövelő beruházás miatt nem terheli fizetési kötelezettség a Bérlővel szemben.

A bérlő a dologra fordított szükséges kiadásainak megtérítését nem követelheti, erre a bérleti díj összegénél tekintettel voltak a felek.

8./ A szerződés időtartama

Jelen bérleti szerződés 2007 év hó. napján lép hatályba az 1/pont a) bekezdésében megjelölt helységekre minimum 1 év időtartamra;

Felek jelen bérleti szerződést határozatlan időre kötik.

9./ A szerződés megszüntetése

Szerződő felek jelen bérleti szerződést írásban és 2 hónapos felmondási idő betartásával mondhatják fel. A felmondás kezdő napja, az erről szóló értesítés kézhezvételét követő nap.

Azonnali hatályú felmondásnak van helye, ha a felek bármelyike a jelen bérleti szerződésben foglalt és vállalt kötelezettségét súlyosan megszegi, illetőleg a jelen bérleti szerződésből eredő kötelezettségének a másik fél által megszabott reális határidőn belül nem tesz eleget.

A szerződés megszüntetésével vagy megszűnésével a bérlőt elszámolási kötelezettség terheli az ingatlanl, annak tartozékaival kapcsolatban.

Jelen szerződés megszüntetése vagy megszűnése esetén a bérlő köteles a bérleményt a szerződés megszűnésének napján ingóságaitól kiürítve a bérbeadó rendelkezésére bocsátani, azzal hogy a bérbeadó nem köteles a bérlő elhelyezéséről gondoskodni.

Az átadás-átvételi eljárásról a felek ugyancsak kötelesek jegyzőkönyvet felvenni a bérlemény 3./ pont szerinti birtokbaadási eljárásával azonos módon és feltételekkel. Az ingatlanban, valamint a tartozékaiban bekövetkezett károkat a felek közösen állapítják meg.

Az esetlegesen bekövetkezett károk megtérítésére bérbeadó műszaki költségvetés szerint fogyasztói áron és készpénzben tart igényt. Amennyiben a felek a károk mértékében megállapodni nem tudnak, úgy független igazságügyi építésszakértő véleményét kéri meg, mely szakvélemény költségét a felek 50-50 %-os arányban előlegezik és az a fél viseli, aki által megjelölt összeg a szakvélemény szerinti összegtől nagyobb mértékben eltér. Amennyiben peren kívül nem tudnak mégsem megegyezni, a felmerülő költségeket a bírósági ítélet szerint, pernyertesség-perveszteség arányában viselik.

10./ A felek képviselete

A felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel szabályozott jogviszony vonatkozásában a felek képviseleti joggal rendelkező képviselői, vagy e személyek által írásos

meghatalmazással megbízott személyek jogosultak eljárni és érdemi nyilatkozatot tenni.

Bérbeadó képviselője: Kokas Andor tel. : 30/2714075

Bérlő képviselője: tel.:

Személyi változások esetén a fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni és az új tisztségviselők a másik fél értesítésével minden további intézkedés nélkül a fent nevezettek helyébe lépnek. Az értesítés elmaradásából vagy késedelméből eredő mindennemű anyagi és joghátrány a mulasztó felet terheli.

11./ Titoktartási kötelezettség

A felek kötelesek a jelen szerződéssel kapcsolatban tudomásukra jutott üzleti titkot, a felek működésével, tulajdonosaival kapcsolatos információkat megőrizni. Ezen túlmenően sem közölhetnek harmadik személlyel olyan adatot, amely a teljesítéssel összefüggésben jutott tudomásukra és amelynek közlése a másik félre, tulajdonosaira vagy alkalmazottaira hátrányos következményekkel járhatna.

Amennyiben jelen szerződés teljesítéséhez hozzátartozik valamely információ kiadása, a fél kizárólag a másik fél által előzetesen, írásban kiadható információként közölt adatot szolgáltatathatja ki.

A fél teljes felelősséggel tartozik a titoktartási kötelezettségének megsértéséből eredő károkért. A felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben szabályozott titoktartási kötelezettségük jelen szerződés megszűnését követően is fennmarad.

Bérbeadó előtt ismert, hogy a bérlő a szerződési viszonyra vonatkozó adatokat az üzleti adminisztráció keretében adathordozókon tárolja. Bérlő kötelezi magát arra, hogy az adatok feldolgozása során az adatvédelmi törvény rendelkezéseit betartja.

12./ Vegyes rendelkezések

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés csak írásban módosítható. A szóban, vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás érvénytelen.

Amennyiben a jelen szerződés valamely rendelkezése jogilag érvénytelen lenne, az a többi rendelkezés érvényességét nem érinti. A szerződő felek már most megegyeznek abban, hogy a jogilag nem érvényes rendelkezést más érvényes rendelkezéssel helyettesítik.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre egyebekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII tv., valamint Ptk. XXXVII. fejezetének előírásai az irányadók.

A jelen szerződésből eredő jogvitákra a felek kikötik a Soproni Városi Bíróság kizárólagos illetékességét.

A jelen szerződést a felek, mint a valósággal és az akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírják.

Sopron, 2007. év hó . napján

Bérbeadó

Bérlő

Összesített egyéb költségek *

Bérelti szerződés

I számú melléklet

Sorszám	Megnevezés	Szolgáltatások havi díja, bruttó áron
1.	Külső területek takarítása	6 Ft/m ²
2.	Portaszolgálat	9 Ft/m ²
3.	Tűzvédelem	4 Ft/m ²
4.	Fűtés	200 Ft/m ² , téli hónapokban

	Alapdíj	29 Ft/m ²
5.	Ivóvíz	73 Ft/m ²
	Alapdíj	2 Ft/m ²
6.	Áram	általány alapján v. almérő
	Alapdíj	63 Ft/m ²
7.	Ingatlan adó	66 Ft/m ²

Összesen: 452 Ft/m²

- - a költségek a bérlő által igényelt szolgáltatások függvénye