

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: Raiffesien Bank Zrt 12076903-00114368-00100000

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, **iroda** megjelölésű épületben jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező alaprajzon tételszámmal jelölt helyiség összesen m² hasznos területtel (továbbiakban: bérlemény) iroda/raktár céljából mimimum egy évre.

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 680 Ft** összeg irodáknál , mely bérleti díjat a fizetés időpontjában hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével együttesen köteles a bérlő megfizetni a Gordius-Extens Zrt Forint számlájára.

A bérlő vállalja a szerződés aláírásával egyidejűleg két hónapnap 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.

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, 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, saját költségén - szakszerűen elvégeztetni. Az olyan munkálatok vagy építészeti változtatások, amelyek célszerűek ugyan, de nem szükségesek, csak a bérlő előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhetők el.

Azonnali felmondásnak van helye abban az esetben, ha bérlemény fogyasztását mérő készülékben szándékos manipulálás ténye egyértelműen bizonyítható (fejreállítás, visszatekerés stb.).

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 csak a bérbeadóval közölt gépjárművekkkel jogosult a bérleményt magában foglaló ingatlanra beközlekedni. Egy irodához maximum 2 db személy- vagy tehergépkocsi parkolása engedélyezett, illetve korlátlan látogató. Amennyiben ez a növekvő forgalom miatt nem tartható, bérbeadó új gépjármű parkolási rendeletet hozhat, melyet hirdető táblán közöl illetve parkolót fest fel. Parkolás az irodaház előtti úton korlátozottan ill. irodaháztól balra fekvő nyitott parkolóban lehetséges, a fő közlekedési útvonalakon nem. Forgalom akadályoztatása esetén bérbeadó a bérlő vagy látogatója járművét az Terv u. 2 számú ingatlanon belül elszállíthatja bérlő költségére, mely után semmilyen anyagi vagy jogi felelősség nem terheli bérbeadót.

Bérleti díjat kér bérbeadó a parkolásért 4 db gépjármű felett, külön szerződésben rögzített feltételekkel.

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

A forgalom kamerázott és 2 hónapig rögzített biztonsági okokból, melyhez bérlő és látogatói hozzájárulnak.

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. Saját felelősségére bérlő a kulcs leadásától elállhat

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 egy időben biztosítják.

A bérleményre vonatkozó tűzvédelmi, villamossági felülvizsgálatokat az ott folytatott tevékenység alapján tűzvédelmi osztályba soroláshoz 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 cégbíróságon és más hatóságoknál.

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

A felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel szabályozott jogviszony vonatkozásában a felek képviselati joggal rendelkező képviselői, vagy e személyek által írásos meghatalmazással megbízott személyek jogosultak eljárni és érdemi nyilatkozatot tenni.

Bérbeadó képviselője: Kokas Andor 99/506-526

Bérlő képviselője:

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 Gordius -Extens Zrt Sopron

Bérlő

Összesített egyéb költségek *

Bérelti szerződés

I számú melléklet

| Sorszám | Megnevezés | Szolgáltatások havi díja |
|---------|----------------------------|--------------------------|
| 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. | Közös költség (szemétdíj, világítás)* | 57 Ft/m ² |
| 8. | Ingatlan adó * | 66 Ft/m ² |

Összesen: 509 Ft/m²

- - a költségek a bérlő által igényelt szolgáltatások függvénye, a *-gal jelölt kötelező