**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

(Hűtőház bérbeadására)

amely létrejött egyrészről:

Név: **Jánoshalma Városi Önkormányzat**

Székhely: 6440 Jánoshalma, Béke tér 1.

Adószám: 15724911-2-03

törzskönyvi azonosító szám: 724913

Képviseli: Czeller Zoltán polgármester

mint bérbeadó, továbbiakban: Bérbeadó,

másrészről:

Cégnév: **Bácska Gyöngye Mezőgazdasági Szövetkezet**

Székhely: 6440- Jánoshalma, Bernáth Zoltán u. 7.

Adószám: 32157297-2-03

Cégjegyzékszám: 03-02-100791

Képviseli: Bányai Áron

mint bérlő, továbbiakban: Bérlő

együttesen Felek között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) **Előzmények**: Jánoshalma Városi Önkormányzat az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodásáról szóló 6/2022. (IV.29.) számú önkormányzati rendelete és az Önkormányzat Képviselő-testületének 119/2022. (VI.23.) Kt. sz. határozatával jóváhagyott „Bérlő kiválasztására vonatkozó szabályozás” – a alapján Agrárlogisztikai központ építése Jánoshalmán elnevezésű TOP-1.1.3-16-BKI-2017-00007 számú projekt keretében nyílt, diszkrimináció mentes

**pályázati eljárást folytatott le**

a Bérbeadó 1/1 arányban kizárólagos tulajdonát képező Jánoshalma belterület 4565/14 helyrajzi szám alatt található ingatlan esetében, mely területen található Hűtőház bérbeadására vonatkozó pályázat eredményeként a Képviselő-testület 98/2023. (V.15.) Kt. sz. határozatával a Bérlő által 2023. május 12. napján benyújtott ajánlatát elfogadta.

2.) Bérbeadó az Irányító Hatóság általi jóváhagyását követően **2023. augusztus 25. napjától** **két év időtartamra 2025. augusztus 24. napjáig** bérbe, egyidejűleg **birtokba adja** Bérlő számára Jánoshalma, 4565/14 helyrajzi számon található 720 m2 hűtőkamra teret és 420 m2 –es manipulációs teret magában foglaló Hűtőházat annak mindennemű felszereltségével.

**Felek megállapodnak abban, hogy közös akaratuk alapján a jelen szerződést felülvizsgálhatják és meghosszabbíthatják és ennek kapcsán ugyancsak közös akaratuk alapján módosíthatják.**

3.) Bérlő tudomással bír arról, hogy a bérbe adott Hűtőház a pályázatban meghirdetettek céljára hasznosítható. Bérbeadó kiköti, hogy a **Hűtőház** a bérlet fennállása alatt kizárólagosan a rendeltetésének megfelelő célt szolgálhat.

Cím: 6440 Jánoshalma, Vállalkozók útja 15 hrsz 4565/14. Ingatlan besorolás: Kivett udvar, zöldség és feldolgozó üzem. Terület: összesen 18961 m² területű ingatlan, amelyen 2 darab üzemcsarnok (gyümölcsfeldolgozó üzem, hűtőház) áll, melyből a jelen bérleti szerződés tárgya a Hűtőház. Közművek elérhetősége: áramellátás az ingatlanon található transzformátor állomásról, vízellátás, szennyvízellátás biztosított.

Bérlő a bérlemény tárgyát, területét és kondícióit megismerte és azt a megtekintett és megismert állapotában veszi bérbe és birtokba.

4.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bérlő nettó **4.200.000,** **- Ft /év (AM)** bérleti díjatköteles fizetni.

A bérleti díj évente a KSH által kiadott fogyasztói árindex mértékével változik, minden évben január 01. napjára visszamenőleges hatállyal.

A bérleti díj összege:

* **első évben** (Az Irányító Hatóság jóváhagyására és a szerződéskötés időpontjára tekintettel időarányosan 2023. augusztus 25. napjától 2023. december 31. napjáig mindösszesen **nettó** **1.484.384.- Ft /év (AM),**
* **második évben** (2024. január 1. napjától 2024. december 31. napjáig mindösszesen **nettó 4.200.000.- Ft /év (AM),**
* **ezt követően** (2025. január 1. napjától 2025. augusztus 24. napjáig mindösszesennettó **2.719.672.- Ft /év (AM),**

melyet BérlőBérbeadónak a kibocsátott számla ellenében, átutalás formájában, a Bérbeadó OTP Bank Nyrt--nél vezetett

***11732129-15338954 számú***

számlájára tárgyév december 31. napjáig köteles megfizetni. (A 4.) pontban megjelölt bérleti díj összege minden évben változik az infláció mértékével.)

Tekintettel arra, hogy jelen bérleti szerződésben bérbeadásra kerülő épület **raktározási, hűtve tárolási, hűtött árú raktározási célokat tartalmaz, melynek alapanyaga zöldség, gyümölcs áru, mely termékek nagyobbrészt időjárás függőek – Felek megállapodnak abban, hogy az időjárási tényezők kedvezőtlen alakulása következtében kialakuló termékhiányt előre nem látható esetnek tekintik és ennek kapcsán lehetőséget biztosítanak arra, hogy a fentiekben írt bérleti díj mérsékelhetősége tekintetében egymással tárgyaljanak azzal, hogy módosításra az alábbi alapvető feltételek együttes teljesülése esetén kerülhet sor:**

**a.) a módosítást olyan körülmények teszik szükségessé, amelyeket a bérlő kellő gondossággal eljárva sem láthatott előre,**

**b.) a módosítás nem változtatja meg a bérleti szerződés általános jellegét,**

**c.) a bérleti díj mérséklése nem lehet teljeskörűen figyelemmel arra, hogy a bérbeadás tárgyát képező épület állagmegóvása, felmerülő közüzemi díjainak megfizetése a bérlet időtartama is felmerülő költségként jelentkezik.**

A bérbeadás tárgyi adómentes tevékenységi körbe tartozik.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő fizetési kötelezettségének késedelmes teljesítése esetén a késedelem teljes idejére Bérbeadó a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk ) 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot jogosult felszámolni, melynek napi értékét 5000,-Ft-ban állapítják meg.

5.) A bérlemény kizárólagos használatára a Bérlő jogosult.

6.) Bérlő vállalja, hogy az ingatlant székhelyeként vagy telephelyeként, vagy fióktelephelyként a cégnyilvántartásba a bérlet idejére bejegyezteti. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával megadja hozzájárulását ahhoz, hogy Bérlő a Cégbíróság felé a bérleményt székhelyként, telephelyként, vagy fióktelephelyként bejelentse.

Bérlő tudomással bír arról, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó célja az adott pályázatból adódóan Jánoshalma térségi szerepének erősítése a mezőgazdaságban, a gazdaságfejlesztés, az infrastrukturális háttér megteremtése, a szolgáltatások fejlesztésének támogatása.

**A bérbeadásra kerülő Hűtőház esetében cél a mezőgazdasági termelő kis-és középvállalkozások logisztikai helyzetén való segítés, melynek kapcsán az üzemeltetéssel az alábbi szolgáltatások nyújtása lehetséges a helyi termelők, vállalkozások számára: raktározás, hűtve tárolás, hűtött árú raktározása.**

Bérlő a bérelt területen a gazdasági tevékenység megkezdését garantálja a bérleti időszak alatt.

A területen nem végezhető alakítás, beruházás, aHűtőház rendben és karbantartása bérlő feladatát képezi.

Bérlő köteles a bérleményt és annak közvetlen környezetét, a bérleményként átvett berendezéseit rendesen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és rendeltetésszerű használattal felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni.

A bérlemény üzemeltetési költségét a Bérlő viseli. Bérlő köteles a bérlet teljes időtartama alatt – a bérleti díjon felül – az ingatlan fenntartásával járó valamennyi költséget viselni, ideértve a közüzemi díjakat, a tűzivíztározóval, a hídmérleggel, az ULO technológiával, valamint a használattal közvetlen kapcsolatban felmerülő egyéb költségeket.

Bérlő tevékenysége körében és tevékenysége következtében okozott károkért köteles helytállni. Bérlő felelős minden kárért, amely a bérlemény rendeltetésellenes használatából, illetve a jelen bérleti szerződés megszegéséből keletkezik.

A jelen szerződés megszűnésével Bérlőnek a rendeltetésre alkalmas állapotban kell visszaadnia a bérleményt. A bérleti jog harmadik félre nem ruházható át, albérletbe nem adható.

7.) Bérbeadó jogosult arra, hogy előzetes értesítés után a bérlemény rendeltetésszerű használatát ellenőrizze.

8.) A jelen bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondásnak van helye abban az esetben, hogyha bármelyik fél a szerződésben írt kötelezettségeit megszegi, illetve a Bérlő a bérleti díjat írásbeli felszólítás ellenére sem fizeti meg. A felszólításban szerepelnie kell, hogy milyen következményekkel jár, ha a bérlő a felszólításban foglaltaknak határidőig nem tesz eleget. Ha a bérlő a felszólítás kézhezvétele utáni 8 napon belül nem tesz eleget a felszólításnak, akkor a bérbeadó a határidő letelte utáni 8 napon belül legalább 15 napos felmondási idővel élhet a bérleti szerződés felmondásának lehetőségével. Ilyenkor a határidőt követő hónap végével tekinthető felmondottnak a szerződés.

Azonnali felmondásnak van helye, ha a Bérlő a bérleményt szerződés ellenesen használja vagy hasznosítja, ha a Bérlő ellen csőd-, vagy felszámolási eljárást indítottak és a Bérlő fizetésképtelenségét a Bíróság jogerős végzéssel megállapította, ha a Bérlő a bérleményt a Bérbeadó írásos hozzájárulása nélkül albérletbe adja.

9.) A Bérbeadót semmilyen felelősség nem terheli a Bérlő által a Bérleményen folytatott tevékenységgel kapcsolatban, azért kizárólag a Bérlő köteles helytállni.

10.) Bérlő felelőssége tudatában nyilatkozik, hogy az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.) 50. §-ában foglaltakra is tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.

11.) Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti szerződés az Irányító Hatóság jóváhagyását követően léphet hatályba.

12.) Szerződő felek kijelentik, hogy egymással kapcsolatos vitájukat elsősorban peren kívül próbálják rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik a Kecskeméti Járásbíróság vagy a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.

13.) Felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., azon belül különösen a bérleti szerződésre vonatkozó (6:331§- 6:348 §ok), valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény helyiségbérleti szabályai tekintik az irányadóak.

14.) Jelen szerződés 4 példányban készült, melyből 3 példány Bérbeadót, 1 példány Bérlőt illeti meg.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták és egyidejűleg a bérleti szerződés egy példányát bérlő átvette.

Jánoshalma, 2023. augusztus 25.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Jánoshalmi Városi Önkormányzat Bácska Gyöngye Mezőgazdasági Szövetkezet

képviseli: Czeller Zoltán polgármester képviseli: Bányai Áron

**Bérbeadó Bérlő**

Melléklet:

1.sz. melléklet: Jánoshalma belterület 4565/14 hrsz alatti ingatlan nem hiteles térképmásolata a terület bejelölésével

2. Leltár (relevancia esetében)

3. Hűtéstechnológiai műszaki leírások, gépkönyvek