**BÉRLETI SZERZŐDÉS**

mely létrejött egyrészről a

**Nemzeti Agrárkutatási és Innovációs Központ**

rövidített név: NAIK.

székhely: 2100 Gödöllő, Szent-Györgyi Albert utca 4.

adószám: 25747322-2-41

bankszámlaszám: 25747322-8622-113-01

képviseli: Dr. Rózsa László intézetigazgató

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről pedig

**XXX**

rövidített név:

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

bankszámlaszám:

képviseli:

mint bérlő (a továbbiakban: Bérlő; Bérbeadóval együttesen: Felek)

között, az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek mellett:

1. A Bérlet tárgya és célja
   1. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a Bérbeadó kizárólagos használatában lévő 2053 Herceghalom, Gesztenyés út 1. szám alatti, a telephely irodaépületének … (em./fsz.) …. számú, ….. m2 alapterületű helyisége(i)t (továbbiakban: Ingatlan vagy Bérlemény).
   2. Bérlő a Bérleményt *[nyertes pályázatban meghatározott cél]* céljából veszi használatba, ennek körében rendelkezik a tevékenység ellátáshoz szükséges érvényes engedélyekkel és felelősségbiztosítással, vagy vállalja, hogy azokat legkésőbb a jelen szerződés megkötését követő 60 napon belül beszerzi.
2. A bérlet időtartama
   1. Felek a bérleti szerződést …. hónapos, 2018. május 1. napjától tartó határozott időtartamra kötik meg.
   2. A határozott időtartam lejártának időpontja 20…. december 31. amely időpontban jelen szerződés megszűnik.
3. Birtokátruházás

Bérbeadó a Bérlemény birtokát 2018. május 1. napjától ruházza át a Bérlő részére.

1. Bérleti díj, közüzemi- és üzemeltetési költségek
   1. Felek a bérleti díjat havi …..,- (azaz betűvel) Ft + ÁFA összegben határozzák meg. A bérleti díj fizetése folyamatosan és havonta előre esedékesen történik az 4.2. pontban meghatározottak szerint. Bérbeadó a bérleti díjat évente a KSH által kimutatott fogyasztói árindex mértékéig a Bérlő külön hozzájárulása nélkül egyoldalúan jogosult módosítani (megemelni), mely a Bérbeadó ezirányú közlésével lép hatályba.
   2. Bérlő az adott hónapra vonatkozó bérleti díjat tárgyhónap 15. napjáig köteles a Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01743599-00000000 számú bankszámlaszámára történő átutalás útján megfizetni. A fizetés azon a napon tekintendő teljesítettnek, amikor a bérleti díj hiánytalanul jóváírásra kerül a Bérbeadó jelen pontban meghatározott bankszámláján.
   3. Bérbeadó a bérleti díjról számlát állít ki a Bérlő részére, melyet a címére postán küldi meg. A számla átvételének megtagadása, vagy a postai kézbesítés nem Bérbeadónak felróható meghiúsulása a számla kézbesítésének minősül, és e körben a számla megküldésének esetleges (15 napon belüli) késedelme nem mentesíti Bérlőt a fizetési kötelezettségének pontos teljesítése alól.
   4. Felek megállapodnak, hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a Bérlő akkor is köteles a bérleti díjat és a Bérleményhez tartozó költségeket megfizetni, amennyiben a Bérleményt saját hibájából kifolyólag nem használja, ideértve azt az esetet is, ha a Bérlő a Bérleményt üzletpolitikai okból vagy a Bérlő érdekkörében felmerülő egyéb okból nem működteti, vagy átalakítást végez a Bérleményen.
   5. A bérleti díj nem foglalja magában a közüzemi és üzemeltetési költségeket. Azt Bérlő havonta a bérleti díjjal egyidejűleg köteles fizetni. A havi fogyasztás és a fizetendő díj mértékét a Bérbeadó a Bérleményhez tartozó külön fogyasztási almérők alapján, vagy annak hiányában az épület mért fogyasztásainak arányosításával állapítja meg.
   6. A Rezsiköltség megfizetéséről a Bérlő akként köteles gondoskodni, hogy azok összegét a Bérbeadó részére fizeti meg, annak számlája ellenében, Bérbeadó Magyar Államkincstárnál vezetett 10032000-01743599-00000000 számú bankszámlájára történő átutalással. A fizetésre és a számla kiállítására az 4.2. pontban írtak értelemszerűen irányadók.
   7. A fizetési kötelezettség késedelmes teljesítéséből eredő többletköltséget Bérbeadó jogosult a Bérlő felé az aktuális számlában érvényesítve elszámolni.
   8. Amennyiben Bérlő a bérleti díj vagy a Rezsiköltség megfizetésével késedelembe esik és a Bérbeadó nem kíván az azonnali hatályú felmondás jogával élni, úgy Bérlő a Ptk-ban meghatározott késedelmi kamat megfizetésére köteles.
   9. Bérbeadó nem felel a gáz, az elektromos áram jellege, feszültsége, vagy a víznyomás változásai következtében jelentkező költségekért és károkért. Bérbeadó nem felel továbbá a közüzemi szolgáltatók mulasztásaiért, hiányos vagy hibás szolgáltatásaiért sem.
2. Kaució (Óvadék)
   1. Felek rögzítik, hogy a Bérlő jelen szerződésből fakadó kötelezettségeinek biztosítása érdekében a szerződés aláírásával egyidejűleg kaució (óvadék) jogcímén a havi bérleti díj és a havi átlagos Rezsiköltség kétszeresének megfelelő, …..,- (azaz betűvel ezer) Ft összeget megfizetett a Bérbeadó részére. Bérbeadó a kaució összegét a bérleti jogviszony időtartama alatt letétként kezeli, abból kielégítést abban az esetben kereshet, amennyiben a Bérlő a Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére sem tesz eleget a jelen szerződésből bármilyen jogcímen eredő fizetési kötelezettségének. Amennyiben kaucióbeszámításra kerül sor, Bérbeadó erről írásban értesíti a Bérlőt, aki 30 napon belül a kauciót köteles kiegészíteni, feltölteni.
   2. A szerződés megszűnése esetén a kaució beszámításra nem került összege visszajár a Bérlő részére. Felek megállapodnak, hogy a kaucióval a szerződés megszűnését követő 30 napon belül számolnak el. Felek megállapodnak, hogy az óvadék abban az esetben jár vissza Bérlő részére a szerződés megszűnése után, amennyiben a Bérlő valamennyi a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének - így különösen a bérleti díj, a közüzemi díj és az egyéb költségek - eleget tett. Amennyiben a Bérlő a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségének a szerződés megszűnéséig nem tesz eleget, abban az esetben a Bérbeadó jogosulttá válik arra, hogy a tartozások erejéig kaucióbeszámítással éljen, és a jelen szerződés megszűnése esetén, a megszűnést követő 30 napon belül csak a kaució maradványösszegét utalja vissza a Bérlő részére.
3. A Bérlemény használata
   1. A Bérlő a bérleti szerződés ideje alatt a saját költségén gondoskodik a Bérlemény állagának, gépészeti, elektromos, fűtő, szellőző, és egyéb alap-felszerelési berendezéseinek karbantartásáról és javításáról.
   2. A Bérlő köteles gondoskodni:
      1. a Bérleményben található berendezések/felszerelési tárgyak rendeltetésszerű használatáról és működtetéséről, valamint a Bérlemény rendszeres takarításáról,
      2. a Bérleményben, továbbá a Bérlemény berendezési tárgyaiban – ideértve mindennemű szerkezetet, vezetéket, épület-felszerelési tárgyat – a saját, vagy a Bérleménybe a Bérlő engedélyével belépett személy és a bérlői alkalmazottak magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről,
      3. amennyiben a Bérleményben található klímaberendezés, akkor legalább évente egyszer köteles gondoskodni annak kifertőtlenítéséről,
      4. a Bérleményre vonatkozó tűzrendészeti és munkavédelmi szabályok betartásáról és betartatásáról.
   3. Amennyiben a Bérlő a fenti kötelezettségeinek a Bérbeadó felszólítására sem tenne eleget, úgy a Bérbeadó jogosult azt a Bérlő költségére elvégezni, vagy elvégeztetni.
   4. A Bérlő köteles a Bérbeadót a Bérlemény állapotát érintő bármely változásról, illetve bármely meghibásodásáról haladéktalanul értesíteni. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért a Bérlő a polgári jog általános szabályai szerint felel.
   5. A Bérlő a Bérleményt kizárólag a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával alakíthatja át, ez különösen a szerkezeti átalakításokra, szerelési munkákra, az új berendezések felszerelésére, továbbá a Bérlő által a Bérleményben kivitelezett beruházásokra vonatkozik. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulása esetén a Bérlő köteles az e pont szerinti munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni, és felel a hatósági engedélyekben meghatározottak jogszabályszerű végrehajtásáért. Az átalakítások valamennyi költségét a Bérlő köteles fizetni. A fenti munkálatok során a Bérleményben okozott károkért a Bérlő felel. Bérlő az ilyen jellegű beruházások megtérítését a Bérbeadótól kizárólag akkor követelheti, illetve bérleti díj beszámítással csak akkor élhet, ha erről a Felek a beruházást megelőzően külön szerződésben megállapodnak. A szerződésszegő módon történő átalakításnak, szerelési munkáknak, az új berendezések felszerelésének, továbbá a Bérlő által a Bérleményben kivitelezett beruházásoknak minősülő munkálatok eredménye, mint gazdagodás a szerződésszegésre tekintettel a Bérbeadót illetik meg, külön ellenszolgáltatás nélkül, vagy a tulajdonos választása szerint a Bérlő a saját költségén köteles az eredeti állapotot helyreállítani. Bérlő a bérleti szerződés bármely okból való megszűnésekor az általa eszközölt beruházások tárgyi eszközeit leszerelni és elszállítani nem jogosult, kivéve az Ingatlan állagromlásával nem járó beruházott eszközök (pl. polcok, tárolók) elvitelét. Szerződő felek rögzítik, hogy bármely belső átalakítással, beruházással a Bérlő tulajdonjogot nem szerez.
4. A Bérlemény birtokának visszaadása
   1. A bérleti idő lejártakor, vagy a jelen bérleti szerződés egyéb okból történő megszűnésének napján Bérlő köteles a Bérleményt – ideértve az abban található ingóságokat is - a Bérbeadónak tisztán és rendben, használatra alkalmas állapotban visszaadni olyan műszaki állapotban, amilyen állapotban azt átvette, leszámítva a rendeltetésszerű használatból eredő állagromlást. A Bérlemény elhagyásának időpontja a Bérlemény birtok-visszaadásának napja, mely időpontig a Bérbeadó jogosult a Bérleti díjat és a közüzemi és üzemeltetési költségeket Bérlő felé kiszámlázni. Amennyiben bármilyen olyan hiba, vagy hiányosság keletkezik, amely Bérlő karbantartási kötelezettségének körébe tartozik, azt a Bérbeadó a Bérlő terhére maga is elháríthatja.
   2. Abban az esetben, ha a Bérlő nem tenne eleget birtok-visszaadási kötelezettségének, úgy a teljes szerződésszerű kiürítés és igazolt visszaadás napjáig arányosan köteles a szerződés időtartama alatt alkalmazott fizetési feltételek szerinti a bérleti díj kétszeresének megfelelő összeget használati díjként fizetni Bérbeadónak, valamint ezen időszakra eső rezsidíjat meg kell fizetnie. A használati díj követelése, illetve Bérlő általi megfizetése nem csorbítja a Bérbeadónak a Bérlemény szerződésszerű visszaadásának elmulasztásával kapcsolatos igényeit (ideértve különösen kárainak, költségeinek megtérítését). Bérlő tudomásul veszi, hogy a jelen Szerződés szerződésszerinti, illetve jogszabályszerinti megszűnését követően, jogcím nélküli használója a Bérleménynek.
   3. Bérbeadót ezen felül a Bérlő tartozásainak fedezetére törvényes zálogjog illeti meg mindazon vagyontárgyon, amit Bérlő a Bérleményben tárol. Abban az esetben, ha a Bérlő a Bérbeadó írásos felszólítását követő 15 napon belül nem rendezi a tartozását, úgy Bérbeadó minden további nélkül a zálogtárgyakból közvetlenül kielégítést kereshet.
   4. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérlet megszűnése esetén a Bérlő semmilyen körülmények között nem tarthat igényt csereingatlanra, elhelyezésre.
5. Felmondás
   1. Felek 90 nappal előre a hónap végére szóló írásbeli értesítéssel jogosultak jelen határozott idejű szerződés rendes felmondás útján történő megszüntetésére.
   2. A szerződést azonnali hatállyal, azaz rendkívüli felmondással megszüntetni csak súlyos szerződésszegés bekövetkezésekor lehet.
   3. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, ha a Bérlő, felszólítás ellenére, 30 napot meghaladó késedelembe esik a bérleti díj vagy a közüzemi és üzemeltetési költségek megfizetésével, vagy a Bérleményt nem a rendeltetésének megfelelően használja, vagy annak használatát a Bérbeadó engedélye nélkül másnak átengedi, illetve a Bérlemény állagát, fizikai állapotát súlyosan károsító cselekményt végez. Súlyos szerződésszegés továbbá, ha a szerződés hatálya alatt a Bérlő elveszíti átlátható szervezeti minőségét.
6. Bérleti jog átadása

Bérlő nem jogosult a jelen szerződésben írt bérleti jogát sem részben, sem egészben másra átruházni, azt elcserélni, illetve a Bérlemény bármely részét albérletbe adni, vagy bármely egyéb módon a Bérlemény használatát akár részben, akár egészben harmadik személy részére átengedni.

1. Értesítések
   1. Felek rögzítik, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos minden lényeges nyilatkozatot, és értesítést írásban kell megtenni. Felek megállapodnak, hogy az e-maileket nem kötelesek fokozott elektronikus aláírással ellátni.
   2. Felek írásbelinek tekintik a fax vagy e-mail útján megküldött és az átvételt ugyanilyen formában visszaigazolt nyilatkozatot vagy értesítést is azzal, hogy felmondás kizárólag személyes vagy postai kézbesítés útján közölhető.
   3. Felek kötelesek a megadott címükön, illetve elérhetőségükön gondoskodni a küldemények szabályszerű átvételéről.
   4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben székhelyük megváltozik, úgy új székhelyüket haladéktalanul, írásban bejelentik a másik Fél számára, ennek elmaradásából eredő károkat a mulasztó fél köteles viselni. A megadott elérhetőségtől eltérően Felek jogosultak joghatályosan levelet küldeni a másik fél cégnyilvántartásban szereplő hatályos székhelyére is, amennyiben ez a megadott címtől eltér, és így alappal feltételezhető, hogy a fél elmulasztotta új székhelyének bejelentését.
   5. Az Értesítések az alábbi esetekben és időpontokban tekintendők közöltnek:
      * + 1. személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen - amely lehet az átadott okirat másolati példánya is, amelyen az átvevő Fél vagy meghatalmazottja az átvétel tényét aláírásával elismeri - megjelölt napon, vagy
          2. futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén a futárszolgálatnál rendszeresített formanyomtatványon a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon, vagy
          3. tértivevényes ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladóhoz visszaérkezett tértivevényen a kézbesítés időpontjaként megjelölt napon, illetőleg amennyiben a visszaérkezett tértivevény alapján a kézbesítés időpontja egyértelműen nem állapítható meg, a tértivevény feladóhoz történő visszaérkezésének napján. Amennyiben a tértivevényes ajánlott küldeményként megküldött értesítés „nem kereste”, „átvételt megtagadta”, „a címzett ismeretlen helyre költözött”, a „címzett ismeretlen”, vagy más hasonló megjegyzéssel érkezik vissza a feladóhoz, és a küldeményen a címzettnek a megadott címe szerepel, az Értesítés a feladást követő 3. (harmadik) napon kézbesítettnek tekintendő, ha ez a nap munkaszüneti napra esik, akkor a következő munkanapon,
          4. ajánlott küldeményként történő kézbesítés esetén a feladást követő 3. (harmadik) napon kézbesítettnek tekintendő, ha ez a nap munkaszüneti napra esik, akkor a következő munkanapon,
          5. amennyiben a címzett Fél az (a)-(d) alpontok bármelyike szerint megküldött Értesítés átvételét megtagadja, az Értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján.
2. Záró rendelkezések
   1. Amennyiben a jelen megállapodás valamely rendelkezése érvénytelen, vagy a jelen megállapodás időtartama alatt érvénytelenné válik, annak érvénytelensége nem érinti a megállapodás egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Az ilyen érvénytelen rendelkezést a Felek közös megegyezéssel olyan rendelkezéssel kötelesek pótolni, amely érvényes, és a lehető legjobban megközelíti az érvénytelen rendelkezés tartalmát.
   2. A jelen szerződéssel kapcsolatos esetleges jogviták rendezésére a Felek kikötik az ingatlan fekvése szerint eljárni jogosult bíróság kizárólagos illetékességét.
   3. Bérlő nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősül. Tudomásul veszi, hogy ezen minőségét a szerződés teljes időtartama alatt köteles fenntartani.

Felek a jelen szerződést annak átolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá azzal, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezései megfelelően irányadóak.

Budapest, 2018. …

……………………….. ………………………..  
 Bérbeadó Bérlő