

5. sz. melléklet

Nyertes ajánlattevőkkel megkötendő bérleti szerződés lényeges feltételei

[Bérleti díj]

1. A bérleti díjat a nyertes pályázó (a továbbiakban: Bérelő) havi rendszerességgel, egy összegben, átutalással, euróban köteles megfizetni a számla kiállításától számított 15 napon belül.
2. Bérbeadó vállalja, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének évében és az azt követő két naptári év végéig a bérleti díjat nem módosítja. Ezt követően évente egy alkalommal kerülhet sor a bérleti díj emelésére, melyről a Bérbeadó a Bérleőt a naptári évet megelőzően szeptember 30-ig tájékoztatni köteles.
3. A bérleti díj csak akkor tekintendő határidőben megfizetettnek, ha azt a teljesítési határidőn belül Bérbeadó bankszámláján jóváírták.
4. Bérelőnek nincs beszámítási vagy visszatartási joga a bérleti díjra vagy bármely más jogcímen Bérelő által megfizetendő pénzüsszetre vonatkozóan (kivéve, ha a felhívás ettől eltérően rendelkezik).
5. Bérbeadó vállalja, hogy az ingatlan használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésétől számított legkésőbb 30 napon belül a bérelni kívánt helyiségeket a Bérelő birtokába adja. Bérelő köteles eddig az időpontig a bérelt helyiségeket átvenni. Bérelő az átadás-átvétel napjától köteles bérleti díjat fizetni. Ha a Bérelő saját érdekkörében felmerülő okból nem veszi át a helyiségeket, a bérleti díj fizetési kötelezettség a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30. napjától terheli a Bérleőt.
6. Bérelő akkor is köteles a bérleti díj megfizetésére, ha tevékenységét a saját érdekkörében előállt bármely ok miatt nem gyakorolja.

[Üzemeltetési díj]

7. Bérelő a birtokba adás napjától köteles a Központ fenntartásával és működtetésével összefüggő folyó kiadások biztosítása céljából üzemeltetési díjat fizetni Bérbeadónak. Az üzemeltetési díj különösen, de nem kizárólagosan az alábbi költségeket tartalmazza:
 - a. Bérbeadó által vagy megbízásából nyújtott, valamennyi Bérelő által közösen fogyasztott szolgáltatások költségei.
 - b. A közös használatú területekre jutó járó költségek.
 - c. A Központ fenntartásához és folyamatos üzemeléshez szükséges szolgáltatások biztosításából eredő, ésszerű, a piaci viszonyoknak megfelelő mértékű alábbi költségek, különösen:
 - i. a Központ karbantartásával, javítási munkáival, üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos kiadások,
 - ii. a hatósági és önkormányzati előírások betartásából eredő kiadások;
 - iii. a mindenkori új építményi értékre vonatkozó teljes (épület-) vagyont biztosítás költségei, ezek között is különösen (de nem kizárólagosan) az elemikár-

- biztosítás, a felelősségbiztosítás, az üvegtöréskár-biztosítás, a viharkár-biztosítás és a vízvezetékkár-biztosítás költségei;
- iv. víz- és csatornatisztítási díjak, szemétszállítási díj, kéményseprési díj, a közös területek általános megvilágításával összefüggő költségek (ide értve a fogyasztók szükséges cseréjével kapcsolatos költségeket is),
 - v. a légkondicionálás, fűtés és szellőzés költségei,
 - vi. az áram- víz és egyéb közműszolgáltatás zavarainak elhárítási költségei,
 - vii. a közös területek takarításának költségei (ide értve a külső felületeket is),
 - viii. a Központ üzemeltetését szolgáló összes berendezés üzemeltetési és karbantartási költsége – ide értve a hűtéssel, fűtéssel, szellőzéssel és meleg vízzel kapcsolatos berendezéseket, a tűz- és füstjelző, a füstelvezető és a tűzoltó rendszereket, továbbá az esetleges felvonókat–, a Központ rendeltetészerű működését és fenntartását szolgáló valamennyi általános infrastrukturális költség (ide értve az elektronikus hírközlés közös költségeit is);
 - ix. a Központ üzemeltetését szolgáló berendezések rendeltetészerű működését biztosító személyi és anyagi ráfordítások, különösen a karbantartó személyzet bér- és egyéb költségei – ide értve a személyzet munkájának ellátásához szükséges felszerelések költségeit is –, az őrző-védő személyzet költsége, valamint egyéb, a Központ üzemeltetésével összefüggésben szükségszerűen jelentkező költségek.
 - x. síkosság-mentesítés, hóeltakarítás költségei,
 - xi. kártevők elleni védekezés költségei;
 - xii. kertészeti költségek.
8. A Bérlő által fizetendő üzemeltetési díj a bérelt helyiségek alapterületével arányos, a Központ működése megkezdésének naptári évében havonta 6 EUR/m² ¹ [indikatív összeg] Bérbeadó az üzemeltetési díj alapját képező költségek ismeretében a Bérlővel legkésőbb a tárgyévét követő év március 31. napjáig elszámol, és az elszámolás alapján az üzemeltetési díj túlfizetett részét a Bérlő részére visszatéríti. Amennyiben a tárgyévben a Bérlő által fizetett üzemeltetési díj – az elszámolás alapján – nem fedezte a tárgyévi költségeket, Bérlő köteles a Bérbeadó által készített elszámolás megküldésétől számított 15 napon belül az üzemeltetési díjat egyösszegben kiegészíteni.
9. Az üzemeltetési díj következő évre vonatkozó összegét Bérbeadó évente állapítja meg, és annak összegét minden év szeptember 30-ig írásban közli Bérlővel. Ha az üzemeltetési díj emelésének mértéke az adott évben az előző évi üzemeltetési díj 15%-át meghaladja, a Bérlőt a díjemelés tudomásulvételétől számított 30 napon belül az adott év utolsó napjára (december 31.) felmondási jog illeti meg. Ez a felmondási jog első ízben a bérleti szerződés hatályba lépésétől számított 3. naptári évben gyakorolható.

¹ Kiíró az üzemeltetési díj indikatív összegét az első évben havonta 6 EUR/m² határozza meg, amely jelen felhívásban kizárólag tervadatnak minősül. A tényleges üzemeltetési díj összege a díj tárgyát képező üzemeltetési szolgáltatások felosztott díja alapján kerül meghatározásra.

[Bérlői telepítési munkák a birtokba adást követően]

10. Bérbeadó a birtokba adás napján a bérlői telepítési munkák elvégzésére alkalmas állapotban köteles átadni a bérleményt Bérlőnek.
11. A munkák megkezdése előtt Bérlő – szükség szerint – saját költségén köteles elkészíteni a bérlői telepítési munkák megvalósításához szükséges teljes körű építészeti, statikai, épületgépészeti, erős- és gyengeáramú elektromos terveit, az engedélyezési és kiviteli terveket, továbbá valamennyi egyéb kiegészítő dokumentumot (a továbbiakban együtt: Tervdokumentumok).
12. A Tervdokumentumoknak teljes összhangban kell állniuk a Központra vonatkozó építési és egyéb engedélyekkel, illetve hatósági rendelkezésekkel.
13. Bérlő a munkák megkezdését legalább 15 nappal megelőzően köteles Bérbeadónak benyújtani a Tervdokumentumokat jóváhagyás céljából. Ha a Tervdokumentumok nem felelnek meg a szerződésben foglalt bármely feltételnek vagy a Bérleményre vonatkozó engedélyeknek és jogszabályi előírásoknak, úgy Bérbeadó a Tervdokumentációt javítás céljából, a hibák megjelölésével a Bérlő számára visszaküldi. Bérlő köteles a hibákat kijavítani és a Tervdokumentumokat újra benyújtani.
14. Bérlő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem vállal felelősséget a Bérlemény területén Bérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében, azok megszerzésére Bérlő köteles.
15. Bérbeadó saját szempontrendszere alapján hagyja jóvá a Tervdokumentumokat, mindez ugyanakkor nem mentesíti Bérlőt azon kötelezettsége alól, hogy a vonatkozó jogszabályok által előírt hatósági engedélyeket, illetőleg más hivatalos dokumentumokat megszerezze.
16. Bérlő kizárólag a Bérbeadó által előzetesen elfogadott tervek alapján, a szükséges hatósági engedélyek megszerzését követően, Bérbeadó írásos engedélyének birtokában végezhet telepítési munkálatokat a Bérleményen.
17. A bérlői telepítési munkák elvégzése során fogyasztott valamennyi energia, víz és egyéb szükséges erőforrás költségét Bérlő köteles viselni. Bérlő akként köteles megszervezni és lebonyolítani a telepítési munkákat, hogy azok elvégzése ne korlátozza, ne akadályozza, illetőleg ne veszélyeztesse más bérlők tevékenységét.
18. Bérlő köteles gondoskodni arról, hogy a bérlői telepítési munkák elvégzése során szakirányú képesítéssel és jogosultsággal rendelkező műszaki vezető vagy műszaki ellenőr kerüljön alkalmazásra.
19. Bérlőnek a telepítési munkák megkezdésének időpontjában olyan felelősségbiztosítással kell rendelkeznie, amely megfelelő fedezetet nyújt a munkák végzése során és azok eredményeként a Központban, illetőleg más bérleményekben vagy egyes épületrészekben, valamint az ott lévő ingóságokban keletkezett, továbbá a Központban tartózkodó természetes személyek fizikai sérülését vagy egészségromlását előidéző károk megtérítésére. Bérlőnek e felelősségbiztosítási fedezet meglétét a bérlői telepítési munkák megkezdése előtt a felelősségbiztosítási kötvénnyel és a biztosítási díj befizetésének bizonylatának bemutatásával kell igazolni.
20. Bérlő teljes körű felelősséggel tartozik a jogszabályi, valamint az intézményi munka-, tűz- és környezetvédelmi előírások maradéktalan betartásáért és betartatásáért.

21. A munkák befejezését követően Bérló köteles átadni Bérbeadónak valamennyi engedélyt, megvalósulási tervet, az üzemeltetési és karbantartási kézikönyveket, egyéb hatósági jóváhagyásokat és kikötéseket stb.
22. Bérló – erre vonatkozó, előzetes és írásos megállapodás hiányában – az általa elvégzett telepítési munkák ellenértékének megtérítésére a szerződés megszűnése után semmilyen jogcímen – még jogalap nélküli gazdagodás címén sem – tarthat igényt, azt a Bérbeadótól nem követelheti.

[Bérloi átalakítási munkák a bérloi tevékenység megkezdését követően]

23. Bérló a Bérbeadóval történt előzetes egyeztetést követően, Bérbeadó írásos engedélye és az általa elfogadott tervek alapján hajthat végre a Bérlemény szerkezetével, illetve annak belső kialakításával összefüggő változtatásokat.
24. Bérló az átalakítási munkákat a bérleti jogviszony tartama alatt végezheti és e munkák idején is köteles folyamatosan fizetni a bérleti díjat.
25. Bérló tudomásul veszi, hogy a munkákkal összefüggésben szükséges hatósági engedélyek beszerzése Bérló feladata.
26. A munkákat Bérló akként köteles végezni, hogy az Központban jelen levő más bérlok tevékenységét, közlekedését, munkavégzését ne korlátozza, akadályozza vagy veszélyeztesse.
27. Bérló az átalakítási munkák időszakára köteles építési-szerelési biztosítást kötni. E biztosításnak fedeznie kell a Központ azon részeinek értékét, melyekben bérló átalakítási munkái során, azokkal összefüggésben kár keletkezhet. A biztosításnak fedezetet kell nyújtania továbbá a Bérló által végzendő átalakítási munkák következtében természetes személyek fizikai sérülését vagy egészségromlását előidéző károkra is.
28. Bérló átalakítási munkáival összefüggésben a telepítési munkákra vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell.
29. Bérbeadó fenntartja magának a jogot, hogy megtagadja az átalakítási munkákra vonatkozó jóváhagyást, ha azt a Központ összképével, illetve biztonságával nem tartja összeférhetőnek, vagy ha mindez veszélyeztetné a Központ szerkezeti épségét, továbbá ha az átalakítás jellege – a bérleti jogviszony megszűnésének esetén – más bérlóval bérleti jogviszony létesítését akadályozza vagy hátráltatja. Bérbeadó azonban indokolatlanul nem tagadhatja meg, illetve nem késleltetheti a jóváhagyás megadását.
30. Ha a Bérló az átalakítási munkákat Bérbeadó engedélye nélkül végzi el vagy az átalakítási munkák során a Bérbeadó által elfogadott tervektől Bérbeadó előzetes és írásos hozzájárulása nélkül eltér, úgy köteles Bérbeadó felszólítására az átalakítási munkák terveit a Bérbeadónak átadni. Ha Bérbeadó a benyújtott tervek alapján nem engedélyezi az átalakítási munkákat vagy nem járul hozzá az elfogadott tervektől történő eltéréshez, úgy engedély nélküli munkavégzés esetén Bérló köteles saját költségén helyreállítani a Bérleménynek az átalakítási munkák megkezdésekor fennállt, eredeti állapotát, illetve az elfogadott tervektől történő eltérés esetén köteles az átalakítási munkákat az elfogadott tervek szerint elvégezni. E kötelezettség megtagadása súlyos szerződésszegésnek minősül, és a Bérbeadó azonnali hatályú felmondási jogát megalapozza.
31. A bérleti jogviszony tartama alatt Bérló által végeztetett beruházások és/vagy felújítások költségeit kizárólag Bérló viseli, ezek megtérítésére Bérbeadót nem lehet kötelezni.

[Állagmegóvás]

32. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény állagát – ide nem értve a rendeltetésszerű használatból eredő, szokásos mértékű amortizációt – a bérelői telepítési munkák befejezésének napján fennálló állapotában, saját költségén megőrzi.
33. Bérelő helytállni tartozik az általa létesített vagy elhelyezett, illetve a Bérlemény üzemszerű működését szolgáló valamennyi egyéb berendezés és felszerelés rendeltetésszerű működéséért. Bérelő köteles a Bérleményen elhelyezett és csak a Bérlemény működését szolgáló elosztó rendszereket (levegő, víz, energia stb.) karbantartani, illetőleg javításukról gondoskodni. Az elosztórendszerek meghibásodásából eredő, Bérbeadónak vagy harmadik személyeknek okozott kárért Bérelő a polgári jog általános szabályai szerint tartozik felelősséggel.
34. Bérelő bármely időpontban köteles túrni a Bérbeadó által közölt, előzetes és írásbeli értesítés alapján – ide nem értve a haladéktalan beavatkozást igénylő eseteket – a Bérbeadó által a Központ karbantartása, állagmegőrzése, illetőleg javítása szempontjából szükségesnek ítélt munkálatok elvégzését, így különösen a Bérleményen és a Központon vagy környezetében végzendő munkákat, melyekkel szemben Bérelő sem kártérítésre, sem pedig a bérleti díj részben vagy egészben történő visszatérítésére vonatkozó igényt nem támaszthat.

[Bérbeadói munkálatok]

35. A Központ teljes körű karbantartása, felújítása valamint a közös használatú területek állagának megóvása Bérbeadó kötelezettsége.
36. Bérbeadó a karbantartási, felújítási, illetve állagmegóvási kötelezettségét
 - a) az életveszélyt előidéző, továbbá a Központ állagát veszélyeztető vagy a Bérlemény, illetve a szomszédos bérlemények rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó (azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,
 - b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig a Központ soron következő, aktuálisan esedékes karbantartása vagy felújítása során köteles teljesíteni.
37. A haladéktalan beavatkozást igénylő, a rendeltetésszerű használatot ellehetetlenítő ok fennállása esetén Bérbeadó javítási vagy átalakítási tevékenységeket Bérelő hozzájárulása vagy engedélye nélkül is végezhet a Bérleményen, mely munkákat a lehető legrövidebb időn belül kell végrehajtani, valamint a Bérleményen okozott valamennyi kárt haladéktalanul ki kell javítani vagy az eredeti állapotot egyéb módon szükséges helyreállítani. Bérelő nem késleltetheti, illetőleg nem akadályozhatja az e pontban meghatározott munkák Bérbeadó általi elvégzését.
38. Bérbeadó kizárja felelősségét az ellenőrzési körén kívül eső bármely szolgáltatás elmaradása vagy megszakadása vonatkozásában (például áramszünet). Ilyen jogcímen Bérelő sem kártérítést, sem pedig a bérleti díj csökkentését vagy elengedését nem követelheti Bérbeadótól.

39. Amennyiben a változtatás nem azonnali beavatkozást igénylő helyzet miatt szükséges, úgy Bérbeadó köteles a munkálatok megkezdését megelőzően írásban tájékoztatni Bérlőt. Az e pontban megjelölt változtatásokat a lehető legrövidebb időn belül, Bérlő tevékenységének lehető legkisebb mértékű akadályozásával vagy zavarásával kell végrehajtani. Bérbeadó haladéktalanul köteles továbbá a változtatások eredményeként a Bérleményen keletkezett bármely károsodást Bérlő indokolt igényeinek figyelembevételével kijavítani, illetőleg helyreállítani. Bérlő e munkálatokra tekintettel nem jogosult a bérleti díj csökkentésére vagy kártalanításra.

[Használat]

40. A Bérlemény csak rendeltetésének megfelelően, a Bérlő pályázatában rögzített célokra használható, mely használat bármilyen megváltoztatásához a bérleti szerződés módosítása szükséges.

41. Bérlő köteles megfelelő felelősségbiztosítást kötni, amely fedezetet nyújt az általa a Bérlemény területén folytatott üzletszerű tevékenység során a Központban előidézett, továbbá harmadik személyeknek okozott károk megtérítésére, ide értve az ingatlanban és a benne lévő ingóságokban bekövetkező, valamint a természetes személyek fizikai sérülésével vagy egészségromlásával járó károkat. Bérlőnek a felelősségbiztosítási fedezet meglétét legkésőbb az üzleti tevékenységének megkezdéséig felelősségbiztosítási kötvénnyel és a biztosítási díj befizetésének bizonylatával vagy a felelősségbiztosítási kötvénnyel és a biztosító által kiállított fedezetigazolással, annak átadása útján kell Bérbeadó felé igazolnia, és gondoskodnia kell a felelősségbiztosítás folyamatos fenntartásáról.

42. Bérlő a Központ külső és/vagy belső felületére és a közös használatú területek térelhatároló szerkezeteinek belső felületére csak Bérbeadó előzetes és írásbeli engedélyének birtokában helyezhet el grafikát, világítást, fényfestményt, illetőleg bármely más hasonló, írásos vagy képi elemet.

43. Bérlő köteles a tevékenysége végzéséhez megfelelő állapotban tartani a Bérleményt, azt a szükséges felszereléssel és berendezéssel ellátni, illetve ott szolgáltatást végezni.

44. Bérlő a Bérleménybe színhelyet vagy telephelyet kizárólag Bérbeadó előzetes és írásos jóváhagyásával jegyeztethet be.

45. A Központ általános őrzésével összefüggő feladatok ellátása nem mentesíti Bérlőt azon kötelezettsége alól, hogy gondoskodjon a bérelt ingatlanrész megfelelő őrzéséről és vagyonvédelméről. Bérlő e kötelezettségének elmulasztásából eredő, a Bérleményben bekövetkezett károkért Bérbeadó nem felel;

[Egyéb feltételek]

46. Bérlő köteles a jogszabályban meghatározott nyilvántartások vezetésére, adatszolgáltatások teljesítésére és leltározási feladatok ellátására.

47. Bérlő köteles az ingatlanrész használatával kapcsolatos tűzrendészeti, vagyonvédelmi, balesetvédelmi, egészségügyi szabályokat és szakmai előírásokat, szabványokat maradéktalanul betartani és betartatni.

48. Bérlő köteles a támogatásból megvalósuló Innovációs Központ megvalósulásának ellenőrzését minden olyan szervezet, hatóság részére lehetővé tenni, amelyeket erre jogszabály jogosít, illetve kötelez. Bérlő biztosítani köteles az előzetesen részére bejelentett helyszíni ellenőrzések alkalmával, hogy erre feljogosított képviselője jelen legyen, és a szükséges információk, kért

adatok megadásával, valamint a szükséges hozzáférés biztosításával segítse az ellenőrzések végrehajtását.

49. Bérő jelen bérleti jogviszony tartama alatt a Bérlemény nem adhatja harmadik személynek albérletbe, nem engedheti át annak használatát és birtokát harmadik személy részére.