

AJÁNLATTÉTELI DOKUMENTÁCIÓ

II. KÖTET

BÉRLETI SZERZŐDÉS FŐBB SZERZŐDÉSES FELTÉTELEK

*Bérleti szerződés a TÁMOP-3.1.5/12-2012-0001 és a TÁMOP-3.1.1-11/1-2012-0001
tevékenységéhez kapcsolódóan*

2013. január 17.

1. ELŐZMÉNYEK

Az Oktatáskutató- és Fejlesztő Intézet (Ajánlatkérő vagy Bérelő) a TÁMOP-3.1.5/12-2012-0001 „Pedagógusképzés támogatása” és a TÁMOP-3.1.1-11/1-2012-0001 „XXI. századi közoktatás (fejlesztés, koordináció) II. szakasz tárgyú projektek (Projekt vagy Projektek) megvalósításában vesz részt.

Az egyes Projektek szakmai megvalósítása a megkötendő bérleti szerződésben (Szerződés) részletezett alapterületű irodahelység és kapcsolódó helyiségek rendelkezésre állását igényli.

Az irodabérlet beszerzése a Kbt. 9. § (5) bekezdés a.) pontja alapján a Kbt. hatálya alóli kivételi körbe tartozik, ugyanakkor a Projektekre vonatkozó Kiemelt Pályázati Útmutató alapján a beszerzés megvalósításához a szállító(k) kiválasztásához, a piaci árak való megfelelés biztosításához, legalább három, azonos tárgyú, összehasonlítható, összegében egyértelmű, a szerződés tárgya szerinti tevékenységi területen tapasztalattal rendelkező szolgáltatótól írásos ajánlatot kell bekérni.

Az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007 (X.4.) Kormány rendelet alapján ingatlan bérbevételére irányuló eljárás lefolytatásához az MNV Zrt. előzetes jóváhagyása szükséges, és a jóváhagyást az Ajánlatkérő 2012. December 19-én megkapta.

A fentiek alapján Ajánlatkérő beszerzési eljárása eredményeként a nyertes ajánlattevővel (Bérbeadó) az alábbi feltételekkel kívánja a Szerződést megkötni.

2. A BÉRLET TÁRGYA

- 2.1 A Bérleti Szerződés tárgya a Bérbeadó által ajánlatában megjelölt [...] helyrajzi számon, természetben a [...] címen található (Ingatlan) felépített irodaépület (Épület) Bérleti Szerződésben meghatározott, és a megkötendő Szerződés mellékletében körülhatárolt része. (Bérlemény)
- 2.2 A Bérlemény alapterülete mindenkor a közös területi szorzó nélküli nettó alapterületet jelenti.
- 2.3 A Bérbeadó köteles az Ajánlatkérő Ajánlattételi Felhívásban rögzített terület, funkciók és használhatóság szerinti igényeinek megfelelően, a megkötendő Szerződés melléklete szerinti kialakítási munkálatokat elvégezni a Szerződés aláírásától számított huszonegy (21) napon belül. A kialakítási munkálatok költsége a Bérbeadót terheli, annak költségét nem jogosult az Ajánlatkérőre áttérteni. A Bérlemény birtokbavételére (Birtokba vétel) a Bérelő számára megfelelő és általa jóváhagyott kialakítást követően kerülhet sor.
- 2.4 A Bérlemény bútorokkal berendezése a hivatkozott berendezési- és műszaki előírásoknak megfelelően, a Birtokba vételt követően az Ajánlatkérő által kerül elvégzésre.

3. BÉRLETI DÍJ, ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG

- 3.1 Az Ajánlatkérő a Bérlemény vonatkozásában a Bérbeadó ajánlata szerint számított bérleti díjat fizeti Bérbeadónak az alábbi feltételeknek megfelelően (a lenti a.) b.) és c.) pont szerinti díjak együttesen a Bérleti Díj):
 - a) az Iroda területekre Ajánlatban vállalt díj. Ez a bérleti díj a teljes, a nettó alapterületű Irodára vonatkozik.

- b) a Parkolókra az Ajánlatban vállalt díj. Ez a bérleti díj valamennyi Parkolóra vonatkozik. (a.)+ b.) együttesen **Helyiségbérleti díj**)
- c) Az Ajánlatkérő a Bérlemény után az Épülettel és az Ingatlannal kapcsolatban felmerülő üzemeltetési költséget fizet, amely magába foglalja az Ajánlattételi Felhívásban és Ajánlattételi Dokumentációban felsorolt adókat és közterheket, valamint az Ajánlattételi Felhívásban és Ajánlattételi Dokumentációban az alábbiak szerint felsorolt, a Bérbeadó által nyújtott, valamennyi, Ajánlatkérő által igénybe vett szolgáltatás díját. Az Üzemeltetési díj az Iroda bruttó alapterületének az Épület teljes bruttó alapterületéhez viszonyított arányában kerül kiszámításra, és amelyet ÁFA terhel (**Üzemeltetési Díj**). Az Üzemeltetési Díj a Parkolók vonatkozásában nem fizetendő.
- 3.2 Az adott elszámolási időszakra fizetendő havi Üzemeltetési Díj átalány összegét a Bérbeadó Ajánlatában adja meg a teljes bérleti időszakra vetítve.
- 3.3 Az Üzemeltetési Díj a Bérleti Szerződés időtartama alatt az alábbi áthárított közterheket és a Bérbeadó által nyújtandó szolgáltatásokat (**Szolgáltatások**) foglalja magában:
- a) Az Ingatlanra és a Bérleményre vonatkozóan az Ingatlan mindenkori tulajdonosára a jogszabályok, hatósági vagy önkormányzati rendelkezések vagy határozatok által megállapított minden adót és közterhet, a Bérbeadóra kivetett társasági adó kivételével.
 - b) Az Épület megfelelő használatához, fenntartásához és üzemeltetéséhez szükséges mindennemű ésszerű, a piaci viszonyoknak és a megfelelő ingatlankezelésnek megfelelő mértékű költség, ideértve többek között:
 - (i) Tűzkár biztosítás, irodaház felelősségbiztosítás, üvegtörés kár biztosítás, viharkár – és vízvezeték kár biztosítás;
 - (ii) Víz-és csatorna szolgáltatás, tisztítás, szemétszállítás, kéményseprés, közös helyiségek általános megvilágítása, hó eltakarítása;
 - (iii) Kártevők elleni védekezés;
 - (iv) Közös helyiségek takarítása;
 - (v) Közös használatú vizesblokkok feltöltő anyagainak biztosítása;
 - (vi) A házközösséget szolgáló általános berendezések (gépészet) üzemeltetése, karbantartása és hibajavítása;
 - (vii) Hűtés, fűtés, vízszolgáltatás biztosítása (hideg - melegvíz és öntözés);
 - (viii) Parkosítás, külső felületek, utak, járdák karbantartása, javítása és felújítása;
 - (ix) Épületszerkezettel kapcsolatos karbantartás;
 - (x) 24 órás portaszolgálat
 - (xi) A közös helyiségek, és az Épület egészét szolgáló berendezések villamos energia fogyasztása az irodaház havi energiafogyasztása alapján számított átlagár figyelembe vételével;
 - (xii) Minden környezetvédelmi előírással, bevallással kapcsolatos költség.

A Bérbeadó a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény rendelkezései szerint közvetített szolgáltatásként számlázhatja az Üzemeltetési Díjat és az egyes közüzemi szolgáltatások díjait.

- 3.4 Az Ajánlatkérő és a Bérbeadó a megkötendő Szerződésben határozzák meg a fizetett Üzemeltetési Díj átalány és a tényleges Üzemeltetési Díj közötti különbség elszámolásának és ütemezésének módját.
- 3.5 A Bérleti Díj (Helyiségbérleti Díj és Üzemeltetési Díj) magyar forintban (HUF) kerül meghatározásra, a teljesítés pénzneme magyar forint. A Bérleti Díj az Ajánlattételi Felhívásban és Szerződésben meghatározott határozott időtartam végéig nem módosítható.
- 3.6 Az Ajánlatkérő a Birtokba vétel napjától fizeti meg az Üzemeltetési Díjban fel nem sorolt közüzemi szolgáltatások (a Bérleményben fogyasztott villanyáram) alapdíját és a Bérleményhez tartozó almérő(k) által mért fogyasztásának díját a Bérbeadó részére.
- 3.7 Az Ajánlatkérő a Szerződés megkötésétől számított tíz (10) munkanapon belül az Ajánlatban vállalt mértékű óvadékot (**Óvadék**) bocsát a Bérbeadó rendelkezésére a Szerződés határozott időtartama plusz 90 (kilencven) naptári napos időtartamra. A Szerződés meghosszabbítása esetén az Óvadék érvényessége meghosszabbodik a meghosszabbított időtartam plusz 90 (kilencven) naptári nappal.
- 3.8 Az Óvadék biztosítékkul szolgál a Bérbeadónak a bérlettel kapcsolatos valamennyi esetleges követeléseire Így különösen a Bérleti Díj hátraléokra, Üzemeltetési Díj hátraléokra vagy más, a Szerződésben meghatározott fizetési hátraléokra, késedelmi kamatra, a természetes elhasználódást meghaladó állagromlásra, a Szerződés szerint az Ajánlatkérőt terhelő ki nem fizetett javítási költségekre, a Bérlemény Ajánlatkérő általi, vagy Ajánlatkérő érdekkörében eljáró személyek által nem rendeltetésszerű használat során okozott károk megfizetésére, a Szerződés megszűnése esetén a Bérlemény kiürítésének elmulasztása miatt keletkező költségekre és díjakra stb. Ilyen esetekben a Bérbeadó – az Óvadék összegét meghaladó esetleges igényeinek sérelme nélkül – az Óvadék összegből közvetlenül kielégítést kereshet.
- 3.9 Amennyiben a Szerződés hatálya alatt az Óvadék, vagy annak egy része igénybe vételre kerül, vagy a bérelt terület növekszik, az Ajánlatkérő az Óvadék összegét kiegészíti. .
- 3.10 A Bérbeadó az Óvadék után kezelési költséget nem számíthat fel. A Bérbeadó az Óvadék után kamatot nem fizet.

4. BÉRLETI DÍJ FIZETÉS

- 4.1 A Szerződés alapján az Ajánlatban vállalt mértékű Bérleti Díjat az Ajánlatkérő havonta előre fizeti meg a Bérbeadónak a jelen Főbb Szerződéses Feltételek és a megkötendő Szerződésben részletezettek szerint:
- a) A Bérlemény használatáért a jelen Bérleti Szerződés alapján megállapított Bérleti Díj a Bérlő által az alábbiak szerinti rendben fizetendő:
- (i) A Bérbeadó a Helyiségbérleti díjról (iroda és parkolók) szóló számlát a Projektek által használt területek nagyságának megfelelően, elkülönítve (vagy számlán megbontva), a Birtokba adást követő 5 (öt) munkanapon belül köteles kiállítani forintban, amely számla a Birtokba adástól kezdődően az első hónap végéig a Helyiségbérleti díjat tartalmazza.
- (ii) A Bérbeadó a birtokba adást követő hónap kezdetétől minden naptári hónap ötödik naptári napjáig kiállítja a tárgy hónapra - vagyis a számla kiállítása hónapját követő naptári hónapra – vonatkozó, Projektek által használt területek nagyságának megfelelően, elkülönítve (vagy a számlán megbontva) Helyiségbérleti díj számlát;
- b) A Bérbeadó által az Üzemeltetési Díj tekintetében kiállított első számla a Birtokba adást követően, a Birtokba adás naptári hónapjának utolsó napjáig kalkulált arányos Üzemeltetési

Díj összegét, valamint a következő naptári hónapra kalkulált Üzemeltetési Díjat tartalmazza.

A Birtokba adás naptári hónapjának kivételével, az Ajánlatban vállalt Üzemeltetési Díjról szóló, közvetített szolgáltatást is tartalmazó számlát a Bérbeadó minden naptári hónap ötödik naptári napjáig állítja ki, amely tehát a tárgyhónapra - vagyis a számla kiállítása hónapját követő naptári hónapra - vonatkozik. Az Üzemeltetési Díjról szóló számlát arányosan, a Projektek által használt területek nagyságának megfelelően, elkülönítve kell kiállítani vagy a számlán megbontva feltüntetni.

- 4.2 az Ajánlatkérő a számla kiállítását követő 30 (harminc) napon belül fizeti meg a Helyiségbérleti díjról és Üzemeltetési díjról szóló számlát. Amennyiben az Ajánlatkérő az esedékesség napját megelőzően írásban értesíti a Bérbeadót, hogy rajta kívül álló ok miatt a Helyiségbérleti díjat és Üzemeltetési Díjat az esedékességre nem tudja teljesíteni, a Bérleti Díj megfizetésének határideje a számla kiállítását követő 60 (hatvan) nap. Amennyiben az Ajánlatkérő a számlát annak kiállítása napját követő az adott hónap 5. (ötödik) napját követő második munkanap végéig nem kapja meg, úgy a fizetési határidő azon a napon kezdődik, amikor a számla az Ajánlatkérő részére kézbesítésre került.
- 4.3 Az Ajánlatkérő gondoskodik arról, hogy a Bérleti Díj az esedékesség napjáig a Bérbeadó számlájára elutalásra kerüljön.
- 4.4 Késedelmes fizetés esetén Ajánlatkérő a késedelem időszakára a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) szerint gazdálkodó szervezetek között meghatározott késedelmi kamatot köteles fizetni.

5. IDŐTARTAM; ÁTADÁS-ÁTVÉTEL

- 5.1 A Szerződést Ajánlatkérő határozott időtartamra kívánja kötni, amely időtartam a Birtokba adás napján kezdődik, és 2015. január 31. napján jár le.

A Szerződés a lejárat napjával kezdődően egy alkalommal – Ajánlatkérő és Bérbeadó által meghatározott időtartammal - meghosszabbodhat a megkötendő Szerződésben részletezett feltételek szerint.

- 5.2 A Birtokba adás napja nem lehet későbbi, mint a Szerződés aláírásától számított huszonegyedik (21.) nap. A Birtokba adás napjára a Bérbeadó köteles elvégezni az Ajánlattételi Felhívásban, az Ajánlattételi Dokumentációban és a megkötendő Szerződés mellékletében felsorolt kialakítási munkálatokat.

Amennyiben a Bérlemény kialakítása a Bérbeadónak felróható okból olyan késedelmet szenvedne, amely megakadályozná határidőben történő birtokbavételét, a Bérbeadó 15 (tizenöt) naptári napos póthatáridővel rendelkezik a Bérlemény befejezésére és annak Ajánlatkérő részére történő átadására. Ha a kivitelezés befejezésére és az átadás-átvételre a póthatáridőn belül a Bérbeadónak felróható okból nem kerül sor, az Ajánlatkérő 1 (egy) havi Bérleti Díj összegének megfelelő kötbérre jogosult, melynek megfelelően az első hónapban az Ajánlatkérő nem köteles Bérleti Díjat fizetni.

Amennyiben a Bérbeadó neki felróható okból nem adja át az Ajánlatkérőnek a Bérleményt legkésőbb a kitűzött birtokba vétel napját követő 45 (negyvenöt) naptári napon belül, az Ajánlatkérő jogosult a Szerződéstől elállni a Bérbeadót teljesítésre felhívó írásbeli értesítés elküldését követően, és az éves Bérleti Díj 10%-át (tíz százalékát) kötbér jogcímen követelni.

- 5.3 A Bérlemény birtokba adásakor a Bérlemény állapotáról átadás-átvételi jegyzőkönyv kerül felvételre. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásának napja a Birtokba adás napja. A kárveszély

ezen a napon száll át. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv a megkötendő Szerződés mellékletévé válik.

- 5.4 A Bérlemény jelentős hibája – így különösen a rendeltetésszerű használatot akadályozó minden hiba - feljogosítja az Ajánlatkérőt arra, hogy megtagadja a Bérlemény átvételét.
- 5.5 Az Ajánlatkérő a birtokba adás napján kapja meg a kulcsokat és a beléptető kártyákat. Egy további kulcs és beléptető kártya a portán lévő biztonsági szolgálatnál kerüljön leadásra.

6. KARBANTARTÁS ÉS JAVÍTÁSI MUNKÁK

6.1 Az Ajánlatkérő részéről:

- a) Az Ajánlatkérő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény, az abban lévő berendezések és műszaki tartozékok állagát saját költségén mindenkor a Birtokba adás napjának megfelelő állapotban őrzi meg, a rendeltetésszerű használatból származó értékcsökkenést, és a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával elvégzett változtatásokat leszámítva. A Bérlemény általa használt területeinek rendszeres takarítását az Ajánlatkérő vállalja. Az Ajánlatkérő a Bérleményt, annak berendezéseit és műszaki tartozékait valamint azok részeit abban az esetben javítja meg és tartja karban, valamint a javítás és karbantartás költségeit abban az esetben viseli, amennyiben azt az Ajánlatkérő vagy az Ajánlatkérő érdekkörében eljáró más személy a rendeltetészerű használat során bekövetkező kopást és elhasználódást meghaladó mértékben megkárosítja.

6.2 A Bérbeadó részéről:

- a) A Bérbeadó köteles az Épületet és a Bérleményen kívüli, vagy belüli, de ahhoz tartozó központi berendezéseket megfelelően karbantartani, valamint jogosult az Épületen kívül és belül olyan ésszerű változtatásokat végrehajtani az Ajánlatkérő hozzájárulása nélkül, amelyet az Épület karbantartása vagy megfelelő üzemeltetésének biztosítása szükségessé tesz. Az azonnali beavatkozást igénylő helyzetek kivételével a Bérbeadó köteles az Ajánlatkérőt az ilyen munkálatok megkezdését megelőzően tájékoztatni. Minden ilyen változtatást kellő gyorsasággal és gondossággal, az Ajánlatkérő tevékenységének lehető legkisebb mértékű hátráltatásával kell végrehajtani, továbbá, az ennek folytán a Bérleményben keletkezett bármilyen károsodást a Bérbeadó haladéktalanul, az Ajánlatkérő ésszerű igényeinek figyelembevételével köteles kijavítani és/vagy helyreállítani.

7. HASZNÁLAT ÉS KÁROK

- 7.1 A Bérlemény csak rendeltetésének megfelelő célokra (az Iroda irodai célra, a Parkolók személygépkocsi parkolási célra) használható. A használatban történő bármely változtatás csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával történhet.
- 7.2 A tevékenységével kapcsolatos engedélyek beszerzése és folyamatos fenntartása az Ajánlatkérő feladata saját költségén. A Bérlemény használatában történő bármely - a Bérbeadó által előzetesen írásban jóváhagyott - változtatás költsége az Ajánlatkérőt terheli.
- 7.3 Az Ajánlatkérő vállalja, hogy a Bérleményt megfelelő gondossággal és figyelemmel használja az Épület házirendje valamint a Bérbeadó képviselőinek ésszerű írásbeli utasításai szerint.
- 7.4 A közműszolgáltatások, vagy egyéb szolgáltatások ide értve az energia, elektromos áram, víz, csatorna, központi hűtés/fűtés, illetve légkondicionáló berendezések, valamint a Bérbeadó üzemeltetési kötelezettségébe tartozó szolgáltatások a Bérbeadó hibájából és 48 órát meghaladó időtartamban történő felfüggesztése-, megszakadása vagy a Bérlemény más meghibásodása vagy hibája esetén, az Ajánlatkérő arányos Bérleti Díj csökkentés kérésére jogosult.

8. ALBÉRLETBE ADÁS

8.1 Az Ajánlatkérő nem jogosult a Bérleményt sem egészben, sem részben albérletbe adni vagy a Szerződést engedményezni, átruházni, a Bérleményt használatba adni, kivéve, ha ahhoz a Bérbeadó írásban előzetesen hozzájárult. A Bérbeadó írásbeli hozzájárulása nem tagadható meg, amennyiben bármilyen jogszabályon, egyéb kötelező rendelkezésen alapuló átszervezés miatt a Projekt(ek) megvalósítója a Bérlettől eltérő jogalany lesz, és a Projekt(ek) végrehajtásához a Bérlemény szükséges. Az Ajánlatkérő az albérlői, használói által okozott károkért a Bérbeadóval szemben úgy felel, mintha a kárt maga okozta volna. Az Ajánlatkérő nem jogosult a Bérleményt elcserélni.

9. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGI JOGOK

9.1 A Bérbeadó köteles a megkötendő Szerződésben kijelenteni és szavatolni, hogy:

- a) a Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére;
- b) a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött gazdasági társaság;
- c) a Szerződés és a Szerződés alapján a Bérbeadó által átadott minden dokumentum a Bérbeadó érvényes és kötelező erejű kötelezettségeit testesíti meg, amelyek a megfelelő kikötéseik szerint érvényesíthetők;
- d) a Bérlemény alkalmas, és a bérleti időtartam teljes tartama alatt alkalmas lesz a céljának megfelelő használatra;
- e) az Ingatlan egyedüli és kizárólagos tulajdonosaként vagy más jogcímen és a Bérlemény Ajánlatkérő részére történő bérbeadására jogosult.

9.2 Az Ajánlatkérő a megkötendő Szerződésben kijelenti és szavatolja:

- a) a Szerződést aláíró képviselője teljes jogkörrel és felhatalmazással bír a Szerződés megkötésére;
- b) a magyar jogszabályok szerint szabályszerűen létrejött költségvetési szerv és a mindenkori tevékenysége gyakorlásához szükséges engedélyekkel rendelkezik;
- c) a Bérleményt, annak elhelyezkedését és közlekedési elérhetőségét megvizsgálta és céljainak megfelelőnek találta, a Bérlemény annak megfelelő kialakítását elfogadja.

10. BIZTOSÍTÁS

10.1 A Bérbeadó az ilyen jellegű és minőségű épületekre szokásos vagyonszociális kötelese kötni és fenntartani az Épületre tűz és egyéb kockázatok ellen, az Épület teljes helyreállítási értékére. A biztosítási díj költségét az Üzemeltetési Díj tartalmazza.

10.2 Az Ajánlatkérő saját költségére tart fenn vagyonszociális kötelese tűz, lopás, és más káresemények esetére a Bérleményben levő minden saját, vagy idegen vagyontárgyára, ideértve a Bérleményben elhelyezett árukat és berendezési tárgyakat.

11. MEGSZŪNÉS

11.1 A Szerződést a lakások és helyiség bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény III. fejezetében foglalt rendelkezések alapul

vételével szüntethető meg. Ajánlatkérő a Szerződés megszüntetésének pontosan meghatározott eseteit, a Szerződés megszüntetése esetén irányadó elszámolási rendelkezéseket a megkötendő Szerződésben kívánja részletesen szabályozni. Ennek körében az Ajánlatkérő számára rendkívüli felmondási jogot szükséges biztosítani arra az esetre, amennyiben a Bérbeadó a Szerződésből eredő lényeges kötelezettségeit megsérti valamint, amennyiben a Bérbeadó szemben csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárást indítottak jogerős bírósági határozattal.

12. IRÁNYADÓ JOG

12.1 A Szerződésre a magyar jog az irányadó.

12.2 Bármely vita eldöntésére, amely a Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jogosult.