

A Herchenbach Industrial Buildings GmbH Bérleti Szerződéseire vonatkozó Kiegészítő Szerződési Feltételek (ZVB Miete)

2023. novemberi állapot | 1/2. oldal



1. Hatály

A Felek a Herchenbach Industrial Buildings GmbH Általános Szerződési Feltételeinek (ÁSZF) 1. § (1) bekezdése alapján, kiegészítő jelleggel a Bérleti Szerződésekre vonatkozó alábbi Kiegészítő Szerződési Feltételek (ZVB Miete) alkalmazásában is megállapodnak.

2. A bérlet tárgya, kötöttség az átmeneti célhoz, az alaphoz rögzítés kockázata

(1) Az ajánlat erre vonatkozó kifejezett rendelkezése hiányában a Herchenbach kizárólag vagy részben használt alkatrészeket is használhat a csarnok létesítése során. A Herchenbach vállalatnak ezzel kapcsolatban csak azt kell biztosítania, hogy a bérlet tárgya megfelel a bérletre vonatkozó követelményeknek.

(2) A szerződő felek egyetértenek abban, hogy csarnok csak átmeneti célja eléréséig kapcsolódik az aljzathoz és a talajhoz (BGB [német Ptk.] 95.§ (1) bekezdése). A csarnok még felépítését követően is ingóság marad.

3. Fizetési feltételek, értékbiztosítás

(1) Eltérő megállapodás hiányában a bérleti díj az adott időszak vonatkozásában előre teljesítendő, és legkésőbb az adott időszak kezdetét követő harmadik munkanapon esedékes és fizetendő.

(2) Amennyiben a Felek legalább tíz éves határozott időtartamú szerződési futamidőben állapodtak meg, úgy a bérleti díj nettó összege minden tárgyév január 1. napjával automatikusan megváltozik, ha a Szövetségi Statisztikai Hivatal által közzétett fogaosztói árindex megváltozik a bérleti jogviszony kezdő időpontjához képest, vagy ha a bérleti díj jelen rendelkezés alapján korábban már megváltozott, akkor a tárgyévet megelőző év január 1. napjához viszonyítva. A bérleti díj emelésére és csökkentésére a fogyasztói árindex változásával megegyező százalékos arányban kerül sor.

4. Tulajdonjog-fenntartás

Amennyiben a bérleti idő alatt vagy azt követően az Ügyfél megvásárolja a bérlet tárgyát, úgy arra az ÁSZF tulajdonjog-fenntartási rendelkezései vonatkoznak.

5. Óvadék

(1) Eltérő megállapodás hiányában az Ügyfélnek a bérleti jogviszony kezdete előtt két héttel háromhavi bérleti díjnak (nettó) megfelelő összegű bérleti biztosítékot kell átutalnia a Herchenbach üzleti bankszámlájára.

(2) A bérleti biztosíték teljesítését megelőzően az Ügyfél nem tarthat igényt a birtokba adásra. A bérleti díj fizetésére vonatkozó kötelezettség ebben az esetben is fennáll.

(3) Amennyiben a bérleti biztosítékot felszólítás és 14 napos utóteljesítési határidő biztosítása és lejártá ellenére se fizetik meg a Herchenbach részére, úgy a Herchenbach fontos ok miatt, azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti szerződést.

(4) Ebben az esetben a Herchenbach a bérlet tárgyát az Ügyfél költségére lebonthatja, elszállíthatja és kártérítést kérhet. A kártérítés megegyezik a bérleti jogviszony fennmaradó időszakára eső bérleti díj felének megfelelő átalány, valamint a lebontás helyben szokásos költségének együttes összegével. A felek szabad belátásuk szerint igazolhatják, hogy a tényleges káruk ennél alacsonyabb, vagy magasabb. Ezek a rendelkezések nem érintik a Herchenbach további jogi igényeit. Az e bekezdésben szabályozott kártérítési átalány tekintetében beszámításnak van helye.

6. Minőségi kifogások és felelősség, karbantartás és helyreállítás

(1) Az ÁSZF rendelkezéseit kiegészítő jelleggel rögzítésre kerül, hogy kizárt a Herchenbach kezdeti minőségi hiba miatti, felróható-ságtól függő garanciális felelőssége. Ez a rendelkezés nem érinti a kezdeti jogi hiba miatti, jogszabály szerinti felelősséget.

(2) Az Ügyfél felel a bérbeadott dolog minden megváltoztatásáért, sérüléséért és tönkremenetelért, amennyiben ez Ügyfél számára felróható, és meghaladja a szokásos elhasználódás mértékét.

(3) Az Ügyfél viseli a bérbeadott dolog karbantartásának és helyreállításának költségeit, amennyiben a kár a bérlet tárgyának általa történő használatával kapcsolatban, vagy az ő kockázati körébe tartozó körülmények miatt következett be. A karbantartási és a helyreállítási kötelezettség kifejezetten nem vonatkozik a tető és az épületszerkezetek javítására, valamint a kezdeti hibákra.

(4) A karbantartási kötelezettség kiterjed minden olyan feladatra, amelyeket a rendeltetés szerű használat feltételeinek folyamatos biztosítása érdekében, az elhasználódás, öregedés, és időjárási hatások miatt keletkező építési és más jellegű hibák szakemberi elhárítása érdekében, a használat időtartama alatt el kell végezni.

(5) A helyreállítási kötelezettség kiterjed minden olyan feladatra, amit a bérlet tárgyának szerződésszerű és megfelelő használatához szükséges állapot helyreállítása érdekében, a használati idő alatt el kell végezni.

7. A bérlet tárgyának megváltoztatása

Az Ügyfél a Herchenbach előzetes, írásos engedélye nélkül nem módosíthatja a bérlet tárgyát.

8. Albérlet

(1) Albérletbe-adásra vagy harmadik félnek használatra történő átengedésre kizárólag a Herchenbach előzetes, írásos engedéllyel kerülhet sor.

(2) A Herchenbach igényt tarthat arra, hogy a nem engedélyezett albérleti jogviszonyt az Ügyfél haladéktalanul, azonnali hatállyal mondja fel. Amennyiben erre nem kerül sor, úgy a Herchenbach azonnali hatállyal felmondhatja a bérleti jogviszonyt, kivéve, ha az Ügyfél igényt tarthat a hozzájárulás megadására.

9. Bérleti idő, szerződés hosszabbítás

(1) A bérleti idő az átadás napjával kezdődik, amennyiben a Herchenbach csupán a bérlet tárgyának kiszállítására köteles.

(2) Amennyiben a Herchenbach a bérlet tárgyának összeszerelését is vállalta, úgy a bérleti idő azon a napon kezdődik, amikortól kezdve az Ügyfél a bérlet tárgyát céljának megfelelően használni tudja. A használatot nem korlátozó összeszerelési késedelmek, vagy a célnak megfelelő használatot nem akadályozó átvételi hiányosságok (például utólagosan szállított görgős tolóajtók, vagy utólagosan felhelyezett talpprofilok) nem eredményezik a bérleti időszak kezdetének eltolódását. Amennyiben az összeszerelés az Ügyfélnek felróható ok miatt kerül elhalasztásra, úgy a bérleti idő azon a napon kezdődik, amikortól az Ügyfél a csarnokot az említett halasztás nélkül, céljának megfelelően használni tudta volna.

(3) A bérleti díjat a bérleti idő kezdetétől kell fizetni. Ha ez nem a hónap elejére esik, akkor a bérleti díjat is megfelelően, arányosan kell fizetni.

(4) A megállapodás szerinti bérleti idő lejártát követően a bérleti jogviszony határozatlan időtartamúvá alakul át, ha legkésőbb egy hónappal a szerződés megszűnését megelőzően a felek valamelyike nem tiltakozik ez ellen. Ezt követően a szerződés hat hónapos felmondási idővel, a hónap végére mondható fel. A tiltakozásra és a felmondásra írásban kerülhet sor. A bérleti szerződés nem tekinthető határozatlan időre meghosszabbítottnak akkor, ha felmondás esetén az Ügyfél a bérleti idő megszűnését követően is használja a bérlet tárgyát. A felek e tekintetben a BGB [német Ptk] 545. §-tól eltérően állapodnak meg.

10. A bérlet tárgyának visszaadása, szétszerelési költségek, a Herchenbach nem állítja helyre az aljzatot

(1) A csarnok lebontását megelőzően az Ügyfél által felszerelt szerkezeti elemeket, különösen a táblákat vagy hirdetésekkel el kell távolítani. A csarnokot az Ügyfélnek teljesen ki kell ürítenie.

(2) A bérleti jogviszony megszűnését követően a csarnokot a Herchenbach vállalat bontja le.

(3) Eltérő megállapodás hiányában az Ügyfelet terhelik a csarnok lebontásának arányos és helyben szokásos költségei.

(4) A csarnok lebontását követően a Herchenbach nem köteles az építési terület eredeti állapotának helyreállítására. Az Ügyfél nem követelheti az aljzat helyreállítását vagy kijavítását, vagy a talajhorgony-lyukak lezárását. A talajhorgonyok, a levágott horgonycsapok, tiplicsapok az aljzatban maradhatnak.

11. Elévülés

A Herchenbach vállalatnak a bérlet tárgyának megtérítése vagy állagromlása miatti megtérítési igénye - jogszabályban meghatározott hosszabb elévülési idő hiányában - a bérlet tárgyának visszaadását követő 12 hónap elteltével évül el. A ráfordítások megtérítésére, vagy a berendezés elvitelére vonatkozó ügyféligények a bérleti jogviszony megszűnését követő 12 hónap elteltével évülnek el.

12. Biztosítás

(1) Az Ügyfélnek a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt átfogó felelősségbiztosítást /üzemi felelősségbiztosítást és környezeti felelősségbiztosítást kell fenntartania az Ügyfél általi történő tényleges használat alatt bekövetkező személyi, anyagi és környezeti károokra kiterjedő biztosítási védelemmel, legalább a bérelt csarnok új értékével megegyező biztosítási értékben.

(2) Az Ügyfélnek igazolnia kell az első bekezdésben szereplő biztosítások meglétét, és a megfelelő dokumentumokat át kell adnia a Herchenbach részére.