

## BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött alulírott napon és helyen az alábbi felek között az alábbi feltételekkel:

**I.) Caroflex Fékbetétgyár Korlátolt Felelősségű Társaság** /rövidített elnevezése: CAROFLEX Kft.; amelyet a Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága Cg. 15-09-061887 számon tart nyilván; adószáma: 11242958-2-15; székhelye: 4600 Kisvárd, Árpád út 123.), mint bérbeadót (továbbiakban: **Bérbeadó**)

képviselőtében: Ragány Tibor – 4600 Kisvárd, Kossuth Lajos utca 28. szám  
alatti lakos ügyvezető,

valamint

**II.) H-UK Textiles Korlátolt Felelősségű Társaság** /rövidített elnevezése: H-UK Textiles Kft.; amelyet a Nyíregyházi Törvényszék Cégbírósága Cg. 15-09-093070 számon tart nyilván; adószáma: 32697717-2-15; törzsszáma: 32697717; székhelye: 4600 Kisvárd, Árpád út 123.),

képviselőtében: Lakatos Roland – 4600 Kisvárd, Kossuth Lajos utca 8. szám  
alatti lakos ügyvezető

### I. A BÉRLET TÁRGYA

1.) Bérbeadó kijelenti, hogy tulajdonát képezi 1/1-ed arányban **Kisvárd belterület 3196/3 hrsz-** en nyilvántartott kivett **ipartelep** megnevezésű **4 ha 9986 m2** területű ingatlan, amely a valóságban 4600 Kisvárd, Árpád út 123. szám alatt található (a továbbiakban: **Ingatlan**).

Az ingatlant vezetékJog terheli 275 m2 területre 20 kV-os földkábeles elosztóhálózatra az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.) javára, és vezetékJog terheli 57 m2 terület nagyságra 22 kV-os közcélú légvezetékre az E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt. (4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.) javára, per-, teher- és igénymentes.

Az Ingatlan 2024. 11. hónap 27. napján kelt tulajdoni lapjának e-hiteles másolata és e-hiteles térképmásolata a jelen Bérleti Szerződés 1. számú mellékletét képezi. A Bérbeadó szavatolja, hogy a tulajdoni lap másolat híven tükrözi az Ingatlan jelen szerződés aláírása napján fennálló jogi helyzetét, továbbá nem léteznek olyan, általa ismert jogok, kötelezettségek és tények, vagy ezekre vonatkozó bejegyzés vagy feljegyzés iránti kérelmek, amelyek a tulajdoni lap másolatokon felvezetésre nem kerültek, és amelyek a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott Bérlemény bérbe adását bármilyen módon hátrányosan befolyásolnák. A Bérbeadó szavatolja továbbá, hogy a jelen Szerződés aláírását követően nem tanúsít olyan magatartást, illetve nem köt olyan megállapodást, amely a jelen Szerződés 2. pontjában meghatározott Bérlemény jelen Szerződés szerinti feltételekkel történő bérbe adását hátrányosan befolyásolná.

### II. SZERZŐDŐ FELEK MEGÁLLAPODÁSA, A BÉRLET CÉLJA

2.) A Bérbeadó bérbe adja, Bérő bérbe veszi a Bérbeadó tulajdonában álló, az 1.) pontban megjelölt ingatlanból 8.308 m2 nagyságú ingatlan részt - a 2. sz. melléklet szerinti eredeti, valamint kialakítandó alaprajzi elrendezésben - az általa megtekintett állapotban azzal, hogy ezen állapot tekintetében - ide nem értve a Bérlemény esetleges rejtett hibáit - utólagos igényt vagy kifogást Bérő nem jogosult támasztani Bérbeadó felé. (a továbbiakban: **Bérlemény**) A bérő a bérelt területeken túlmenően egyéb területeket is használ a bérlemény működtetéséhez (parkoló, közlekedő utak kamion forgalomhoz) A szerződéshez mellékelte térképen sárga vonallal behatárolt területek kerülnek bérlésre. A bérő továbbá előbérleti jogot szerez a rózsaszín vonallal behatárolt területekre.

A Bérő az alábbi célból veszi bérbe a Bérleményt: Import használtruha válogatása, csomagolása,, raktározás, nagykereskedelme.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

3.) A Bérleményben a Bérő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági, vagy egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérő kötelezettsége, erre Bérbeadó semmiféle kötelezettséget nem vállal. A Bérbeadó a Bérleményben végezni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyek beszerzése során a Bérővel együttműködik és az engedélyek beszerzéséhez szükséges nyilatkozatokat, dokumentumokat, adatokat, információkat megfelelő időben a Bérő rendelkezésére bocsátja a Bérő erre irányuló igénye esetén. A Bérő a szakhatósági engedély egy másolati példányát az engedélyek kézhezvételétől számított 8 napon belül köteles a Bérbeadónak átadni.

A Bérleménynek a jelen szerződésben megjelölt céltól eltérő célra történő használatához a Bérőnek a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulását kell kérnie, azzal, hogy fentiek elmulasztása Bérő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

### III. BÉRLETI IDŐSZAK, BIRTOKBAADÁS

4.) A bérlet 2024. december 01. napjától 2027. december 31. napjáig tartó határozott időtartamra, + 3 év opciós bérleti időtartamra jön létre az alábbiak szerint:

A Bérbeadó a határozott időtartamra tekintettel az alábbi tartalommal ún. **bérői opciós jogot** biztosít Bérő számára, amelynek keretében a Bérő jogosult jelen Bérleti szerződés időtartamát a bérleti szerződés lejártá előtt legalább 90 (kilencven) naptári nappal a Bérbeadónak címzett és megküldött egyoldalú írásbeli nyilatkozattal 1 (egy) alkalommal további 3 (három) évvel meghosszabbítani 2028. január 1. napjától 2030. december 31. napjáig.

Ez az egyoldalú jognyilatkozat határidőben megtettnek tekintendő, amennyiben azt Bérő a határidő utolsó napján ajánlott tértivevényes küldeményként a Bérbeadó részére igazoltan postára adja. A bérői opciós jog gyakorlása érvényességének nem feltétele a bérői jognyilatkozat Bérbeadó általi elfogadása, illetve jóváhagyása; a jognyilatkozat Bérbeadóval történő közlésével a Bérleti szerződés az opció időtartamával automatikusan meghosszabbodik.

A felek kifejezetten kizárják annak lehetőségét, hogy a bérleti jogviszony a határozott idő elteltével – illetve az opciós bérleti jog alapján eltelt három évi határozott idő elteltével – határozatlan idejűvé módosuljon.

A Bérlemény Bérbeadó által Bérő részére történő birtokba adására 2024. december 01. napján, a Felek által egyeztetett időpontban, kerül sor.

A birtokbaadás napján a Bérbeadó a Bérleményt a 3. sz. mellékletben meghatározott - a Bérő és a bérbeadó által megegyezett állapotban, kiürített és a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő - állapotban a Bérő birtokába adja.

### IV. BÉRLETI DÍJ ÉS ESEDÉKESÉGE

5.) A Felek rögzítik, hogy a Bérő bérleti díj fizetési kötelezettsége a Bérlemény birtokba adásától kezdődően áll be.

A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlemény bérleti díja az alábbi: („**bérleti díj**”)  
- 3.500.000 Ft + Áfa egyszeri díj, amelynek fizetési határideje az először esedékes havi bérleti díj fizetési határidejével esik egybe.

- a Bérlemény Bérő részére történő birtokbaadásának napjától, azaz 2024. december 01. napjától havonta 7.600.000 Ft + Áfa/hó, azaz Hétmillió-hatszáz ezer forint + Áfa / hónap.

- 2024.12. 11-től a jelen szerződés tárgyát képező Kisvárdai belterület 3196/3 hrsz-ú ingatlan őrzése és a portaszolgáltatásnak ellátása a Bérő feladata, aminek a költségét a Bérő viseli. A Bérő őrzési felelőssége nem terjed ki az általa nem bérelt, a Bérbeadó birtokában lévő épületekben elhelyezett vagyontárgyakra.

A Bérő a bérleti díjat forintban köteles megfizetni a Bérbeadónak számlája alapján havonta előre, a tárgyhó 10. napjáig.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselő: Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft.  
képviselő: Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

A bérleti díj magyar forintban kerül kiszámlázásra a Bérbeadó által, és magyar forintban fizetendő a Bérlető által. A fizetés módja: átutalás, a Bérbeadó számlája alapján a Bérbeadó bankszámlájára. A számla kiállításának napja, valamint a teljesítés időpontja - az ÁFA tv. 58. §-a szerint - megegyezik. A továbbiakban a mindenkor ÁFA törvény előírásai érvényesek.

Amennyiben a Bérbeadó a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, a késedelmes napokra a bérleti díjon felül késedelmi kamat megfizetésére köteles, amelynek mértéke a késedelemmel érintett fél év utolsó napján érvényes jegybanki alapkamat mértéke + 8 %.

6.) A felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj a bérleti szerződés indexálásra (felemelésére) vonatkozó alábbi rendelkezései szerint 2026. január 01. napjától kezdődően évente a KSH által közölt infláció mértékével növekszik az alábbiak szerint.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó egyoldalú írásbeli nyilatkozattal jogosult az e szerződésben meghatározott bérleti díjat felemelni (indexálni) a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) hivatalos kiadványában meghatározott, az előző évre vonatkozó fogyasztóiár-index mértékének figyelembe vételével. Ez a jog a Bérbeadót 2026. január 01. napjától kezdődően illeti meg majd azt követően évente, a tárgyév január 01. napjától kezdődően. A Bérbeadót megillető ezen jog jelen megállapodáson alapuló, a Bérbeadót egyoldalúan megillető jog, így a megnövelt bérleti díj közlése nem minősül bérleti szerződés módosításnak.

A megnövelt bérleti díj mértéke: a KSH által közölt, az előző évre vonatkozó fogyasztóiár-index mértékével egyező mértékű maximum 7%-os mértékű fogyasztóiár-index növekedés (infláció) esetén. 7 % feletti fogyasztóiár-index esetén a bérleti díj felemelésének mértéke: 7% + a 7 % feletti rész 50%-a. (Például: évi 9 %-os mértékű fogyasztóiár-index emelkedés (infláció) esetén 7 % + 1 %, összesen: évi 8 % a bérleti díj felemelésének a mértéke.).

A bérleti díj indexálásáról (felemeléséről) a Bérbeadó a bérleti díj felemelésével érintett év január 30. napjáig írásban, a Bérlető részére ajánlott tértivevényes postai küldeményvel értesíti a Bérletőt, amennyiben az előző évi fogyasztóiár-index (infláció) ezen időpontban már ismert.

Amennyiben az előző évi infláció mértéke a tárgyév január 30. napja után válik ismertté a szerződő felek számára, abban az esetben a tudomásszerzéstől számított 30 napon belül írásban, ajánlott tértivevényes postai küldeményvel értesíti a Bérlető a Bérbeadót a bérleti díj emeléséről. Ebben az esetben a Bérlető köteles utólag a tárgyév január 01. napjára visszamenőlegesen a Bérbeadó által kiállított számla ellenében a számlán feltüntetett határidőig az indexálás mértékének megfelelő különbözetet, mint bérleti díjat megfizetni a Bérbeadónak.

## V. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG

7.) A Bérlemény üzemeltetési költségeit a bérleti díj nem tartalmazza, azonban a félreértések elkerülése érdekében a Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó saját költségén köteles elvégezni a Bérlemény és a Bérleményt magában foglaló Ingatlan körében felmerülő, a mindenkor hatályos jogszabályok alapján Bérbeadói kötelezettségként meghatározott javítási, karbantartási, állagmegóvási, fenntartási munkákat.

A Bérlemény üzemeltetése körében a Bérlető köteles a Bérlemény előtti terület és a parkolók hóeltakarítását és síkosság-mentesítését elvégezni.

Bérlető viseli a bérleti díjon felül a közmű és energia költségeit (villamos energia díja, vízdíj, gázdíj, kommunális hulladék elszállításának díja).

A közüzemi szerződések a Bérbeadó nevének maradnak, a közüzemi költségeket (beleértve a fogyasztás és a rendszerhasználati díj költségeit is) a Bérbeadó teljes egészében (100%-ban) tovább számlázza a Bérletőnek. Abban az esetben ha a Bérbeadó vagy más bérlető – a telephely azon részén amelyet a Bérlető nem bérel - is használ közmű szolgáltatásokat, a Bérlető tovább számlázza a Bérbeadónak vagy más bérletőnek a rájuk eső költségeket. Ennek megállapításához majd a bérbeadó vagy egyéb bérlető által használt területeken mérőóra felszereléssel mérni kell a fogyasztást.

A közüzemi díjakat a Bérlető minden hónapban köteles átutalni a Bérbeadónak, a Bérbeadó által kiállított számla ellenében, a számlán feltüntetett időpontig.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd



A közüzemi óráknak a bérlemény birtokbaadáskori állását a felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik.

A Bérlemény rendszeres takarításáról és a nem irodai szemét tárolásáról, valamint elszállításáról a Bérő köteles gondoskodni saját költségén. A Bérő üzemi tevékenységéből eredő hulladék rendszeres elszállítása a Bérő kötelessége, amit a saját költségén köteles minden héten elvégezni a Bérő részére előírt hulladékgazdálkodási engedély szerint.

## VI. ÓVADÉK

8.) A Bérő a Bérlemény Bérő részére történő birtokba adásának napjáig, de legkésőbb 2024.12.10-ig **2 azaz (Kettő) havi nettó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (biztosítékot) nyújt** Bérbeadó részére, a Bérbeadó Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett **10404436-44310484-00000000** számú HUF számú bankszámlájára történő átutalással. Az óvadék Bérő részéről történő megfizetésének elmaradása esetén a Bérő nem léphet a Bérlemény birtokába.

Az óvadék összegét, évente a bérleti díj felemelését követően ki kell egészíteni az adott évre vonatkozó 2 havi nettó bérleti díj fogyasztóiár-indexel emelt összegére a Bérbeadó erre irányuló írásbeli felszólítása esetén.

Az óvadékot biztosítékjellegűnek tekintik a felek, ezért Áfa mentes.

Bérbeadó a Bérő szerződésszegése, valamint a bérleti jogviszony folytatásával összefüggésben okozott károkozása, továbbá a Bérbeadó felé fennálló bérleti díj és esetleges közüzemi díj fizetési kötelezettségei teljesítésének elmaradása esetén követelését az óvadék összegéből közvetlenül kielégítheti.

Felek rögzítik, amennyiben az óvadék terhére a fentiek miatt a Bérbeadó igényérvényesítése megtörténik, amely által az óvadék összege csökken, a Bérbeadó ennek tényéről haladéktalanul köteles írásban értesíteni a Bérőt. A Bérő köteles az értesítés kézhezvételétől számított 8 napon belül az óvadék összegét kiegészíteni a Bérbeadó által közölt összeggel maximum 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegig.

Amennyiben a Bérő a Bérbeadó által közölt kielégítés összegét vitatja, ez az óvadék feltöltési kötelezettség alól nem mentesíti, de jogosult a Bérbeadóval szemben az elévülési időn belül igényét bírósági úton érvényesíteni.

Amennyiben a Bérő a fentiek szerint 8 napon belül az óvadék feltöltési kötelezettségét nem teljesíti, a Bérbeadó jogosult a súlyos szerződésszegés következményeit vele szemben érvényesíteni.

A Bérbeadó az óvadék összegét a saját bankszámláján jogosult és köteles elhelyezni. Amennyiben a bérleti szerződés bármely jogcímén megszűnik, úgy a Bérbeadó a Bérő bérleményből történő tényleges kiköltözésének időpontjától – amennyiben a kiköltözés a bérleti szerződés megszűnése előtt következne be, a szerződés megszűnésének időpontjától – számított 30 napon belül az óvadék összegét köteles a Bérő részére visszafizetni, amennyiben kielégítési ok nem következik be.

A Bérbeadót megilleti az a jog, amennyiben kielégítés esetén az óvadék teljes összege nem fedezi a követelését, és a Bérő feltöltési kötelezettségének e szerződés rendelkezései szerint nem tesz eleget, hogy a többletigényét a Bérővel szemben bírósági úton érvényesítse.

## VII. A BÉRLEMÉNY HASZNÁLATA, ÁTALAKÍTÁSA ÉS FELÚJÍTÁSA

9.) A bérelt ingatlanba (Bérlemény) a Bérő által bevitt berendezés és árukészlet felett kizárólagosan a Bérő rendelkezik. Felek a Bérbeadónak a Ptk-ról szóló 2013. évi V. tv. 6:337 §-ában szabályozott törvényes zálogjogát kizárják.

Az épület vagyonbiztosítására, tűz-és elemicsapásra a Bérbeadó biztosítással rendelkezik. A Bérő által bevitt ingóságok biztosítása és a tevékenységéhez szükséges minden más biztosítás a Bérő kötelezettsége a bérleti jogviszony fennállása alatt, amire a Bérő kötelezettséget vállal. A Bérő köteles a biztosítási kötvény másolatát a Bérbeadó részére a biztosítási szerződés

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

megkötését követő 5 (öt) munkanapon belül átadni. Tűzkár esetén amennyiben a tűzéset a Bérlo tevékenységből, a Bérlo érdekkörében felmerült okból adódik, abban az esetben a keletkezett kárért a Bérlo felelős." A szerződő felek kötelesek a fentiek szerint megkötendő vagyonbiztosítást úgy megkötni a biztosítóval, hogy a biztosítási szerződés kölcsön felelősségbiztosításra is kiterjedjen, amennyiben erre a biztosító társaság lehetőséget ad.

A Bérlemény további bérletbe adásához, vagy albérletbe adásához, egyéb módon használatának, üzemeltetésének ingyenesen vagy ellenérték fejében történő átengedéséhez, átruházásához a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. E rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

**10.)** A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy:

- a Bérleményt rendeltetésszerűen, a szerződésben megjelölt célra használja,
- a környezetvédelmi-, zajvédelmi előírásokat betartja,
- a tűzrendészeti, balesetvédelmi, egészségügyi, katasztrófavédelmi szabályokat és egyéb szakmai és hatósági előírásokat betartja,
- tevékenységi köréhez igazítva a Bérleményre vonatkozó tűzvédelmi szabályzatot biztosítja, továbbá a tűzoltáshoz szükséges eszközök elhelyezéséről és ellenőrzéséről is gondoskodik.

A Bérlore a mindenkori Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) vonatkozik. Az ebben előírt dokumentumokat, szabályzatokat a Bérbeadó bármikor megtekintésre bekérheti.

**11.)** A Bérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt a birtokba vételt követően alkotórészeivel, berendezéseivel, tartozékaival jól karbantartja, az ezzel kapcsolatos jogszabályi és hatósági előírásban meghatározott kötelezettségének eleget tesz. A Bérleményben történő bármely, építési engedély köteles, szerkezetet érintő átalakításhoz, vagy bármilyen építési munkához a Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges.

Az átalakítási munkálatok engedélyezését a Bérbeadó nem tagadhatja meg, hacsak bizonyítja, hogy az lényeges jogi érdekét sértené.

Amennyiben ezen tevékenység közvetlen élet, testi épség, vagy kárveszély elhárítása miatt válik szükségessé, úgy Bérlo az ok tudomásszerzéséről haladéktalanul, írásban tájékoztatni köteles Bérbeadót.

Bérlo a bérleményt tevékenységi körének megfelelően át kívánja alakítani, a jelen Bérleti Szerződéshez 4. sz. mellékleteként csatolt tervdokumentáció alapján. Bérbeadó hozzájárul az a tevékenység megkezdéséhez szükséges, 4. sz. mellékletben foglaltakkal összhangban lévő átalakítási munkálatok elvégzéséhez. Amennyiben a Bérleményben esetlegesen végzett bontási munkálat az épület statikai rendszerét érinti, abban az esetben Bérbeadó az épületszerkezet bontása alatt statikus szakmérnök közreműködését írja elő. Az épület szerkezetek bontása csak statikus mérnök felügyeletével végezhető.

A Bérlo saját kezdeményezésére történő, fentiek szerinti átalakítás teljes költségét kizárólag saját maga köteles viselni, azt a bérleti díjba nem számíthatja bele.

A Bérlo által a Bérleményen elvégzett átalakítási munkálatok költségének, vagy amennyiben azok a Bérlemény forgalmi értéknövekedését keletkeztetik, abban az esetben a Bérlemény (ingatlan) forgalmi értéknövekedésének a megtérítésére a Bérlo a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem jogosult a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem.

**12.)** A bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlo a kizárólag saját érdekkörében létrehozott beépített tartozékokat a bérlemény állagsérélmé nélkül eltávolíthatja. A Bérlo kizárólag az általa beépített dolgok tekintetében illeti meg az elvitel joga. A bérleti jogviszony megszűnésekor a Bérlo köteles a Bérleményt kitakarítva, ingóságaitól kiürített állapotban a Bérbeadónak visszaadni.

**13.1.)** A Bérleményben a Bérlo által végezni kívánt tevékenység működési engedély kiadásához kötött. A Bérbeadó vállalja, hogy a Bérlo működési engedélyének kiadására irányuló hatósági eljárásban a Bérloval együttműködik.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

A Bérleményben végzett tevékenységhez, munkálatokhoz szükséges hatósági engedélyekről a Bérő saját költségén köteles gondoskodni. A szükséges engedélyek meglétét a Bérbeadó jogosult ellenőrizni.

**13.2.)** Bérő a bérleti jogviszony szempontjából lényeges adatainak változását, illetve az esetlegesen hatósági engedélyhez kötött, bérleményben folytatott tevékenységi kör változását köteles 15 napon belül a Bérbeadónak bejelenteni.

**13.3.)** Bérő a Bérlemény és az ahhoz tartozó területeknek (beleértve ebbe az ingatlan előtti járda/út/szakasz és az ingatlan gyalogos megközelítésére szolgáló területet, parkoló) a tisztaságáról, rendszeres takarításáról, hó-, por- és síkosság mentesítéséről, fűnyírásról, továbbá rovar- és rágcsálómentesítéséről saját költségén köteles gondoskodni.

**13.4.)** Bérő a Bérleményben a tevékenysége során keletkező hulladékokat az érvényes környezetvédelmi előírásoknak megfelelően köteles kezelni, tárolni, elszállítani, illetőleg megsemmisíteni saját költségén.

**13.5.)** A rendeltetésellenes Bérőli használat súlyos szerződésszegésnek minősül. Rendeltetésellenes a használat, ha a bérleményt eredeti funkciójától, a Bérbeadótól származó, előzetes írásbeli hozzájárulás nélkül, eltérő tevékenységre használják, vagy a bérlemény állagán a Bérő, illetve a Bérő által folytatott használat a tevékenységgel együtt járó elhasználódás mértékét meghaladó, szemmel látható rongálódást eredményez.

**13.6.)** Bérbeadó jogosult a Bérlemény rendeltetészerű használatát előzetes bejelentés alapján ellenőrizni. Bérő köteles az előzetesen bejelentett ellenőrzést lehetővé tenni.

**13.7.)** Bérő köteles a bérlemény a jó gazda gondosságával kezelni, rendeltetésének és jelen szerződésben foglaltaknak megfelelően használni. Személygépjárművek részére a parkolás az ingatlanon (amelyen a Bérlemény van) kívül található, külön erre a célra kijelölt helyen – a kialakított sávok között – a Bérbeadó által írásban közölt visszavonásig ingyenesen biztosított.

**13.8.)** Bérő nem jogosult kártérítési igénytel lépni a Bérbeadóval szemben gáz, világítás, csatorna, elektromos áram, vízellátás, fűtés, hírközlés vagy más rendszerek és szolgáltatások időleges meghibásodása vagy megszakítása miatt, ha a Bérbeadó a tőle elvárható időn belül a zavar okának megszüntetéséről gondoskodik, illetve a közüzemi szolgáltatónál a hibabejelentést megtette. Bérbeadó kötelezi magát, hogy a közüzemi szolgáltatók által előre bejelentett szolgáltatási szüneteket haladéktalanul Bérő tudomására hozza.

**13.9.)** Bérbeadó karbantartási, felújítási kötelezettségeire a Polgári Törvénykönyv (Ptk.) és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) rendelkezései irányadók. E rendelkezések keretében a Bérbeadó köteles gondoskodni a Bérlemény karbantartásáról; a Bérlemény központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.


**13.10.)** A Bérbeadó írásbeli engedélye nélkül a Bérő nem jogosult felújítási vagy fenntartási munkálatokat végezni, vagy végeztetni. Amennyiben Bérő a Bérbeadó engedélye alapján felújítási/fenntartási munkálatokat végez a Bérleményben, akkor a Bérő, illetve a helyiségben az ő megbízásából munkálatokat végző személyek csak a Bérő felelősségére végezhetnek átalakítási munkálatokat. Esetleges kárigényüket e munkálatokból kifolyólag Bérő, illetve az ő megbízásából munkálatokat végző személyek a Bérbeadóval szemben nem érvényesíthetik.

**13.11.)** Bérő az olyan tudomására jutott meghibásodásokról, amelyek a bérlemény állagának romlásához vezethetnének, köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni. Amennyiben a Bérbeadó az értesítés ellenére a munkákat nem végzi, vagy nem végezteti el, Bérő jogosult azokat saját költségén elvégezni (elvégeztetni). Amennyiben Bérőnek a munkálatok késedelméből kára származott, azt a Bérbeadó felé érvényesítheti, azonban a bérleti díj visszatartására vagy abba való beszámításra nem jogosult. Amennyiben a Bérő az értesítést elmulasztja, az ebből eredő minden kárért felelős. Ezen rendelkezések bérő általi megsértése esetén Bérbeadó jogosult a súlyos szerződésszegés következményeit Bérővel szemben érvényesíteni.

**13.12.)** Bérbeadó köteles a Bérlemény fűtési rendszerének karbantartásáról gondoskodni. A Bérleményben található világítóttestek, és az azokban lévő fénycsövek karbantartása a Bérő feladata.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd



**13.13.)** Bérelő saját maga, vagy a saját érdekkörébe tartozó személyek (alkalmazottak, ügyfelek) által okozott kárt saját költségén köteles helyreállítani. E rendelkezés megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a súlyos szerződésszegés következményeit alkalmazni.

**13.14.)** Bérelő köteles gondoskodni a Bérleményben, annak felszerelési tárgyaiban – ideértve mindennemű szerkezetet, vezetéket, épület-felszerelési tárgyat -, azok berendezési tárgyaiban a saját vagy a Bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről. Nem köteles a Bérelő a hibát kijavítani, ha azt elemi csapás vagy a Bérbeadó mulasztása okozza. Bérbeadó köteles megakadályozni, illetve haladéktalanul helyreállítani a nem a Bérelő hibájából felmerült károkat és zavarokat.

**13.15.)** Bérelő köteles az elektromos berendezéseket a használat előtt leellenőrizni, a biztonságos üzemeltetésről – rendszeres felügyelettel – gondoskodni.

**13.16.)** A bérlet és a bérelő által nem bérlet, de használt területen történő mindennemű személyi balesetért a Bérleőt terheli a felelősség.

### VIII. A BÉRLETI SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

**14.1.)** Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti szerződést, annak határozott időtartamára tekintettel rendes felmondással egyik fél sem szüntetheti meg abban az esetben sem, ha a bérleti szerződés időtartama a jelen szerződés III. pontjában meghatározott bérleti opciós jog érvényesítése alapján további 3 évvel meghosszabbodik.

**14.2.)** A bérleti szerződés rendkívüli felmondással történő megszüntetésére valamelyik fél súlyos szerződésszegése esetén van lehetőség a Ptk. és az Ltv. rendelkezései szerint.

**14.3.)** A Bérbeadó jogosult jelen szerződést felmondani azonnali hatállyal, ha a Bérelő gazdasági társasággal szemben csőd-, vagy felszámolási eljárás indul, vagy a Bérelő végelszámolást kezdeményez, bármely felsorolt eljárás teljes időtartama alatt.

A Bérelő súlyos szerződésszegése esetén a Bérbeadót a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának joga illeti meg.

A súlyos szerződésszegés eseteit a jelen szerződés külön pontjaiban határozták meg a felek, valamint a szerződés jelen pontjában, az alábbiak szerint határozzák meg azokat:

- Amennyiben a bérelő a szerződésben meghatározott bérleti díjat, vagy közmű- és energia költségeit (rezsi költség) nem fizeti meg, a Bérbeadó felmondhatja a bérleti szerződést.
- A Bérelő vagy az érdekkörébe tartozó személy a Bérbeadóval vagy a Bérbeadó érdekkörébe tartozó személlyel szemben botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsít.
- A Bérelő vagy az érdekkörébe tartozó személy a bérleményt rongálja, rendeltetésellenese tevékenységet végez, és az erre irányuló tevékenységet felszólítás ellenére sem hagyja abba.
- A Bérlemény fenntartásával kapcsolatos, a Bérleőt terhelő kötelezettségeket a Bérelő nem teljesíti.

**14.4.)** Ha a Bérelő a bérleti díjat vagy a Bérlemény rezsiköltségét a fizetési határidőig nem fizeti meg a Bérbeadónak, a Bérbeadó köteles a Bérleőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a Bérelő a felszólításnak annak átvételétől számított 15 napon belül nem tesz eleget, a Bérbeadó írásban azonnali hatályú felmondással élhet.

**14.5.)** Súlyos szerződésszegés esetén - a 14.3. pontban nem említett esetben - a Bérbeadó köteles írásban felszólítani a Bérleőt a szerződésszegést előidéző magatartás, állapot megszüntetésére. Amennyiben a Bérelő a felszólításban foglaltakat a Bérbeadó felszólításának átvételétől számított 15 napon belül nem teljesíti, a Bérbeadó jogosult azonnali hatályú felmondással élni.

Nem szükséges előzetes írásbeli figyelmeztetés, ha a súlyos szerződésszegést előidéző magatartás azonnali vagy elháríthatatlan károsodás veszélyével járna.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

A Bérbeadó részéről történő azonnali hatályú felmondás gyakorlása esetén a Bérbeadó által közölt, az írásban megjelölt határidő utolsó napját követő napon szűnik meg a bérleti jogviszony.

**14.6.) A bérleti szerződés azonnali hatályú felmondásának feltételei a Bérlo részéről:**

- A Bérbeadó az írásbeli felszólítás ellenére sem biztosítja a rendeltetésszerű használatot.
- A Bérbeadó olyan magatartást tanúsít, amely miatt a Bérloától a bérleti jogviszony fenntartása nem várható el, és e magatartásával írásbeli felszólításra sem hagy fel.
- A Bérbeadó a jelen szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, vagy szerződésellenes, vagy jogellenes magatartását írásbeli felszólítás ellenére az abban megjelölt határidő alatt nem szünteti meg.
- Bérleményre vonatkozó működési engedély a Bérlo érdekkörén kívüli okból nem kerül megadásra/módosításra, ideértve azt az esetet is, ha a működési engedély megadásának illetékes hatóság által történő megtagadására nem a Bérlo valamely felróható mulasztása következtében, de valamely, a Bérleti Szerződés hatálybalépését követően hatályba lépő jogszabályi rendelkezésre tekintettel kerül sor;
- a Bérleményben végezni kívánt tevékenység működéséhez szükséges bármely engedélyt a kibocsátó, illetve a felügyeleti hatóság visszavonja a Bérlo érdekkörén kívül felmerülő okból, illetve;

A jelen pontban rögzített esetekben a Bérlo a rendkívüli felmondás alapjául szolgáló ok bekövetkezésétől számított tizenöt (15) napon belül, illetve a Bérlemény hatóság által történő bezáratása esetén a 30. (harmincadik napot követő 15 (tizenöt) napon belül közölt, egyoldalú, írásos nyilatkozattal nyolc (8) napos felmondási idővel jogosult felmondani a Bérleti Szerződést. Ebben az esetben Felek kötelesek egymással teljeskörűen elszámolni a felmondás hatályosulásakor.

Szerződő felek megállapodnak abban, amennyiben a Bérlo e szerződésben, a Ptk., illetve az Ltv. rendelkezéseiben foglalt eseteken túl él azonnali hatályú felmondás jogával, az jogellenes felmondásnak minősül, a súlyos szerződésszegés következményei irányadóak rá.

**15.) Megszűnik továbbá a bérleti szerződés az alábbi esetekben:**

- Ha a Bérbeadó vagy a Bérlo bármely jogcímen jogutód nélkül megszűnik.
- Az ingatlan – és az abban található Bérlemény – megsemmisülése esetén.

**16.)** Bármely jogcímen szűnik meg a jelen bérleti szerződés, a Bérlo köteles a Bérleményt csere helyiség iránti igény, elhelyezési igény és kártalanítási igény nélkül, ingóságaitól kiürítve a megszűnési ok (azonnali felmondás közlése esetén a Bérbeadó által megjelölt nap, Bérlo esetén a felmondás közlésének napja) bekövetkezésétől számított 8 napon belül kiüríteni és a Bérbeadónak átadni.

Amennyiben Bérlo fenti kötelezettségének a Bérbeadó által történő külön felszólításban közölt határidőben sem tesz eleget, úgy Bérlo jelen okirat aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy Bérbeadó a határidőt követően bármikor jogosult az ingatlant önhatalommal visszavenni és a bérleményben található ingóságokon ettől az időponttól kezdődően Bérbeadónak az esetleges hátralék (Bérlo jelen szerződésből eredő tartozása) kifizetése tekintetében visszatartási joga van.

**17.)** Amennyiben a bérleti jogviszony a Bérlo súlyos szerződésszegésén alapuló, a Bérbeadó jogosult rendkívüli felmondás miatt a határozott időtartam lejárta előtt megszűnik, a Bérbeadó a bérleti időből visszalévő időtartamra járó bérleti díjat, szerződésszegés jogcímen járó kötbérként leszámítja, amelyet köteles a Bérlo kiegyenlítése a Bérbeadó bankszámlájára utalással a számlán meghatározott időpontig, ami nem lehet rövidebb 20 napnál.

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd



- 18.) Amennyiben a Bérő a Bérlemény fentiek szerinti módon történő visszaadási kötelezettségével késedelembe esik, a késedelmes napokra használati díj fizetésére köteles. A használati díj mértéke a bruttó bérleti díj 1 naptári napra eső összegének másfélszeres összege.
- 19.) A Bérleményben végzett átalakítás esetén (illetve a bérleti jogviszony megszűnésekor) Bérő - amennyiben ezt a mindenkor hatályos jogszabályok előírják - köteles az érintésvédelmi és szabványossági mérést saját költségén elvégeztetni, és ennek fenntartása Bérő feladata a bérleti jogviszony fennállása alatt.

Felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a megszűnés napján a Bérő a rendeltetésszerű használatból származó elhasználódástól eltekintve ugyanolyan állapotban köteles kiürítve visszaadni a Bérleményt a Bérbeadó birtokába, mint ahogyan azt a Bérbeadó hozzájárulásával átalakította azzal, hogy az állagsérelem nélkül eltávolítható beépítései hátrahagyására Bérő nem köteles. A Bérleményt kiürítve, kitakarítva, a Bérlemény villamoshálózata érintésvédelmi megfelelőségét tanúsító érvényes érintésvédelmi jegyzőkönyvvel köteles a Bérő a Bérbeadó részére visszaadni, azzal, hogy a Bérő a Bérleményt a visszaadáskor nem köteles kifesteni.

A Bérlemény Bérő általi visszaadásakor a Felek átadás-átvételi jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. Bérő kötelezettséget vállal arra, hogy az átadás-átvételi jegyzőkönyv aláírásakor a Bérlemény összes kulcsát a Bérbeadó részére visszaadja. A Bérő megfelelő gondossággal köteles eljárni a Bérlemény részét nem képező ingóságok, valamint az alkalmazottak által a Bérleménybe bevitt ingóságok elszállításakor.

A Bérbeadó nem köteles megtéríteni a Bérő Bérleményben végzett beruházásait. Felek megállapodása alapján semminemű változtatás, át- vagy hozzáépítés, beépítés, ráépítés nem keletkeztet közös tulajdont a Bérlemény vonatkozásában függetlenül a Bérő jó-, vagy rosszhiszeműségétől. Felek e körben tehát rögzítik, hogy a Bérbeadó semmilyen tartalmú vagy terjedelmű át-, hozzá-, rá-, vagy beépítéshez, kapcsolódó munkavégzéshez/építkezéshez történő hozzájárulása nem értékelhető sem közvetlen, sem közvetett módon olyan nyilatkozatként, sem Felek olyan megállapodásaként, mint amelynek célja, szándéka vagy következménye a Bérlemény egésze vagy része tekintetében Felek között közös tulajdon létrejötte, vagy létrehozása. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy közöttük közös tulajdon a Bérleti Szerződés kapcsán a Bérleményt érintően nem keletkezik, és minden ezzel esetleg ellentétes korábbi megállapodás, ígéret, nyilatkozat semmis.

## IX. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

20.) Bérbeadó jelen okirat aláírásával egyidejűleg hozzájárul ahhoz, hogy a Bérő a Bérleményt székhelyeként, telephelyeként, vagy fióktelepeként az illetékes cégbíróságnál, más hatóságnál, jegyzőnél nyilvántartásba vetesse, illetve bejelentse.

Bérő köteles a bérleti szerződés megszűnése napjától számított 90 napon belül intézkedni a cégbíróságnál, hatóságoknál a Bérlemény címének a Bérő székhelye-, telephelye-, vagy fióktelepekénti törléséről. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget a Bérő, úgy a Bérbeadó jogosult a Bérő kijelentkeztetése érdekében minden szükséges és indokolt jogi intézkedést megtenni.

21.) Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

### Bérbeadó részéről:

Név, beosztás: Ragány Tibor

E-mail: [rtibor@caroflex.hu](mailto:rtibor@caroflex.hu); [raganytibor2017@gmail.com](mailto:raganytibor2017@gmail.com)

Telefon: +36-30-3022571



CAROFLEX Kft.  
képviselő: Ragány Tibor  
ügyvezető



H-UK Textiles Kft  
képviselő: Lakatos Roland  
ügyvezető



Dr. Korponai István  
ügyvéd

**Bérlő részéről:**

Név, beosztás: Lakatos Roland

E-mail: [huk.textiles@gmail.com](mailto:huk.textiles@gmail.com)

Telefon: +36-30-229-1616

**22.)** Szerződő felek a jelen szerződés teljesítésével összefüggő jognyilatkozatok szolgáltatására írásbeli formakényszerrel kötnék ki. Amennyiben bármelyik fél által a másik részére postai úton (tértivevény, ajánlott) megküldött levél a jelen szerződésben megjelölt, vagy egyébként írásban bejelentett számlázási címről, vagy székhelyről „nem kereste”, „nem vette át” (nem fogadta el), „elköltözött” vagy „ismeretlen” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, úgy azt a Felek a küldeményt feladó általi kézhezvételét követően szabályszerűen kézbesítettnek tekintik és a feladó a kézbesített levélhez fűződő jogkövetkezményeket jogosult érvényesíteni.

Bérbeadó e-mail címe: [rtibor@caroflex.hu](mailto:rtibor@caroflex.hu); [raganytibor2017@gmail.com](mailto:raganytibor2017@gmail.com)Bérlő e-mail címe: [huk.textiles@gmail.com](mailto:huk.textiles@gmail.com)

**23.)** Szerződő Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi tény, körülményt, információt kötelesek titkosan kezelni, azokat kizárólag a jelen szerződésben foglalt jogaik gyakorlására, kötelezettségeik teljesítésére jogosultak felhasználni. Szerződő Felek a bizalmas információkat kötelesek úgy megőrizni, hogy arról harmadik, illetéktelen személy tudomást ne szerezhesen. Amennyiben köteleességüket megszegik, úgy szerződésszegést követnek el és a sértett fél kártérítést követelhet. A titoktartási kötelezettség a Szerződő Feleket a szerződés megszűnését követően is terheli, de ezen túlmenően is kötelesek tartózkodni a Szerződő Felek minden olyan magatartástól, amely a másik fél jogos érdekét sértené, vagy veszélyeztetné.

**24.)** Felek képviselői kijelentik, hogy a szerződés aláírására és cégük képviseletére jogosultak. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a jelen szerződésben megadott kapcsolattartók részére az általános adatvédelmi rendeletben (a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról szóló 2016/679 (EU) Rendelet) meghatározott megfelelő előzetes tájékoztatást adott arra vonatkozóan, hogy a szerződés megkötése, figyelemmel kísérése, szerződés teljesítése, a reklamációk - adott esetben felmerülő viták - rendezése és kezelése, valamint kapcsolattartás céljából a szerződő felek jogos érdeke alapján kapcsolattartóként kerültek megadásra, és adataik a szerződés, illetve amennyiben a szerződés alapján számla kibocsátására sor kerül - amelyen a kapcsolattartó személyes adatai is szerepelnek - a számla törléséig/selejtezéséig kerülnek kezelésre. A Bérlő mint adatkezelő a természetes személy bérbeadók, valamint a jogi személy bérbeadók kapcsolattartójaként eljáró természetes személyek személyes adatait a 6. sz. mellékletként csatolt adatkezelési tájékoztatóban foglaltak szerint, a hatályos magyar és európai uniós adatvédelmi szabályok - ideértve különösen, de nem kizárólagosan az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendeletét a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről („GDPR”) - betartásával kezeli. A Bérbeadó vállalja, hogy a 7. sz. mellékletet képező tájékoztatót a saját kapcsolattartójának átadja.

**25.)** A Felek e szerződésből eredő mindennemű jogvita eldöntésére kikötik a Bérbeadó székhelye szerint illetékességgel és hatáskörrel rendelkező Bíróság kizárólagos illetékességét.

**26.)** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos magyar jogszabályi rendelkezések, különösen a Ptk., valamint az 1993. évi LXXVIII tv. előírásai vonatkoznak.

**27.)** A Felek kijelentik, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírásra kerülő külön szerződésben a 3196/3 hrsz-ú ingatlanra 2025-01.01-2026.12.31 között opciós vételi jogot

  
 CAROFLEX Kft.  
 képviseletében:  
 Ragány Tibor  
 ügyvezető

  
 H-UK Textiles Kft  
 képviseletében:  
 Lakatos Roland  
 ügyvezető

  
 Dr. Korponai István  
 ügyvéd

kötnek ki szerződő felek, valamint 2025.01.01-2027.12.31-ig, továbbá az opciós bérleti jog (2028.01.01-2030.12.31) lehívása esetén, 2030.12.31-i elővásárlási jogot kötnek ki a felek.

**28.)** Szerződő felek meghatalmazzák Dr. Korponai István egyéni ügyvédet (4600 Kisvárd, Várday István utca 79.) jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, aki a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

**29.)** A jelen szerződéssel kapcsolatos költségeket a felek közösen viselik.

**30.)** Szerződő Felek megértették eljáró ügyvéd tájékoztatását a pénzmosásra vonatkozó törvényi rendelkezésekről, valamint a pénzmosás bűncselekményének a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvényben foglalt szabályozásáról.


**31.)** Szerződő felek a szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti ügyfél átvilágítás során a bemutatott okiratokról másolatot készítsen, a Pmt. 18-19. §-a szerinti más szolgáltató által végzett ügyfél átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja, és engedélyezik, hogy eljáró ügyvéd személyes adataikat (papíralapú vagy elektronikus) másolatkészítés során kezelje.

A felek jelen szerződést elolvasták, értelmezték, melyet mindenben akaratukkal megegyezőnek találtak és ügyvédi tényvázlatként is elfogadva, jóváhagyólag aláírták azzal, hogy a szerződés 2-2 db eredeti példányát átvették.

Kisvárd, 2024.11.27.



**CAROFLEX KFT**  
Bérbeadó  
képviselőjében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető



**H-UK Textiles Kft.**  
Bérlő  
képviselőjében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

Ellenjegyzem Kisvárdán 2024.11.27. napján



**Dr. Korponai István**  
ügyvéd  
KASZ: 36063584

Dr. Korponai István  
egyéni ügyvéd  
4600 Kisvárd, Várday István u. 79  
Tel./Fax: 45/416-301  
Mobil tel.: +36-20/960-7557  
Adószám: 77813006-2-35

#### MELLÉKLETEK:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| 1. sz. melléklet: | Az Ingatlan tulajdoni lapja  |
| 2. sz. melléklet: | Bérlemény alaprajza (térkép, bérbeadásra kerülő tételek megnevezése)                                   |
| 3. sz. melléklet: | A Bérlő által tervezett munkálatok tervdokumentációja, amit a Bérlő 30 napon belül átad a Bérbeadónak. |
| 4. sz. melléklet: | Adatvédelmi tájékoztató (Adatkezelő : CAROFLEX Kft mint bérbeadó)                                      |
| 5. sz. melléklet: | Hozzájáruló nyilatkozat (Adatkezelő : CAROFLEX Kft)  |
| 6. sz. melléklet: | Adatvédelmi és adatkezelési tájékoztató (Adatkezelő : H-UK Kft mint Bérlő )                            |



CAROFLEX Kft.  
képviselőjében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető



H-UK Textiles Kft  
képviselőjében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető



Dr. Korponai István  
ügyvéd



**2. sz. melléklet**

**Bérlemény alaprajza (térkép, bérbeadásra kerülő tételek megnevezése)**

**Bérbeadásra kerülő területek :**

**Mellékelt lapon bejelölve az első körben bérelt területek, valamint az opcionálisan bérelni kívánt területek**

**1.kör (jelen bérleti szerződéssel bérelt területek) :**

- 7-es csarnok, 4-es csarnok, 13-as raktár, Rádiusz, 16-24-es számú területek+5-ös csarnok
- Zárható fedett átjáró 1. ( 76,08m\*14,9m\*11m)
- Zárható fedett átjáró 2. (109,6m\*14,9m\*10,5m)
- Irodaház földszintje
- Porta épület portás fülkéje

**2.kör (opcionálisan bérelni kívánt területek) :**

- a rajzon szereplő 1.,2.,3.(alapanyagüzem), TMK épület,
- a rajzon szereplő 6.,8.,9.,10.,11,12, hőkezelők, labor

  
CAROFLEX Kft.  
képviselésében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselésében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

## Tárgy: adatvédelmi tájékoztató (CAROFLEX Kft)

Tisztelt Partnerünk!

Társaságunk, a CAROFLEX KFT meg kíván felelni az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendeletének természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban: Rendelet), továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.) rendelkezéseinek.

Ezzel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztatjuk Önöket:

Társaságunk a közöttünk fennálló szerződéses, beszállítói, vagy egyéb jogviszony kapcsán rendelkezik olyan adatokkal, amelyek személyes adatnak minősülnek. Ezen adatok kezelése és feldolgozása a közöttünk lévő üzleti kapcsolat fenntartásához elengedhetetlenül szükséges (pl: kapcsolattartó adatai, elérhetőségei stb.). Az adatokat Önök, mint partnereink bocsátották a rendelkezésünkre. A rövidesen hatályba lépő adatvédelmi jogszabályok a személyes adatok kezelésére és feldolgozására akkor adnak lehetőséget, amennyiben ehhez az érintett hozzájárul. Erre tekintettel kérjük, hogy az Ön által megadott személyes adatok tekintetében **szíveskedjen az érintettek hozzájárulását a mellékeit nyomtatvány - érintett általi kitöltésével - és részünkre történő visszajuttatásával megadni.**

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben a fennálló jogviszonyunkkal kapcsolatban kezelt, vagy feldolgozott adatok tekintetében nem kapjuk meg az érintett hozzájárulását, akkor úgy tekintjük, hogy Ön az érintett személyes adatokhoz az érintettek hozzájárulásával jutott hozzá, és jogosult volt azt részünkre átadni. Az érintett személyes adatok a fennálló jogviszony kapcsán jogos érdekeink érvényesítéséhez szükségesek, és amennyiben Öntől nem kapjuk meg az érintett hozzájárulását úgy ezen adatokat az Infotv. 6. §-a alapján kezeljük.

Tájékoztatjuk, hogy az általunk kezelt adatokat kizárólag az Önökkel fennálló üzleti kapcsolatunkban, használjuk fel, harmadik fél részére (a saját adatfeldolgozóinkon kívül) csak az Önök beleegyezésével adjuk ki.

Tájékoztatjuk, hogy az általunk kezelt adatokkal kapcsolatban az érintett az Infotv. 14. §-a alapján kérelmezheti tájékoztatását személyes adatai kezeléséről, kérheti személyes adatainak helyesbítését, valamint személyes adatainak - a kötelező adatkezelés kivételével - törlését vagy zárolását. Ezen kérésüket társaságunk a mindenkor hatályos adatvédelmi szabályzata alapján köteles végrehajtani.

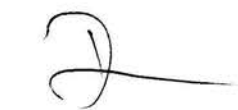
Társaságunk Adatvédelmi szabályzata a társaságnál található. Szíves együttműködésüket előre is köszönjük.

Kisvárdra, **2024.11.27.**

Tisztelettel: Caroflex Kft

  
CAROFLEX Kft.  
képviselőtében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

  
H-UK Textiles Kft  
képviselőtében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

  
Dr. Korponai István  
ügyvéd

## Hozzájáruló Nyilatkozat (Bérlő)

jogi személy szerződő partnerek természetes személy  
képviselőinek elérhetőségi adatai kezeléséhez

Érintett neve:	Lakatos Roland
Beosztása:	ügyvezető
Telefonszáma:	30-229-1616
E-mail címe:	huk.textiles@gmail.com
online azonosító (ha van)	---

## Információk:

Adatkezelő: **CAROFLEX KFT** képviseli: Ragány Tibor ügyvezető igazgató

Adatkezelés célja: Szerződés teljesítése, üzleti kapcsolattartás

Adatkezelés jogalapja: Az érintett hozzájárulása

Személyes adatok címzettjei: A társaság ügyfélkapcsolati feladatokat ellátó munkatársai

Személyes adatok tárolásának időtartama: Az adatok kezelésére vonatkozó jogszabályokba meghatározott időtartam, illetve azon időtartam, amíg az adatok kezelése jogos érdek érvényesítése szempontjából szükséges.

## Tájékoztatás az érintett jogairól:

Önnek joga van kérelmezni az adatkezelőtől az Önre vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, azok helyesbítését törlését vagy kezelésének korlátozását és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint joga van az adathordozhatósághoz.

Joga van a felügyeleti hatósághoz (Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság) panaszt benyújtani.

Az adatszolgáltatás nem előfeltétele a szerződéskötésnek, a személyes adatok megadására nem köteles. Az adatszolgáltatás elmaradása nehezítheti a kapcsolattartást.

**A fenti információkat és a tájékoztatót tudomásul vettem, személyes adataim fenti célú kezeléséhez hozzájárulok.**

Kisvárd, 2024.11.27.

bérlő képviselője: Ragány Tibor ügyvezető  
Aláírás

CAROFLEX Kft.  
képviselében:  
Ragány Tibor  
ügyvezető

H-UK Textiles Kft  
képviselében:  
Lakatos Roland  
ügyvezető

Dr. Korponai István  
ügyvéd