

Amely létrejött egyrésről: az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró EVAT Egri Vagyongkezelő és Távfűtő Zárkörűen Működő Részvénytársaság (3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. sz., Cg:10-10-020014., képviselőben Juhász Éva vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyongkezelő divízióvezető), mint Bérbeadó, (a továbbiakban: Bérbeadó),

Másrészről: Egri Toportyánok Korlátolt Felelősségű Társaság, székhelye: 1125 Budapest, Galgóczy u. 44/B. II/6. szám, levelezési cím: 3300 Eger, Tinódi Sebestyén tér 6. szám, C.g.: 01-09-941116, adószáma: 11744199-2-43, képviselőben eljáró Farkas Zsolt ügyvezető, mint Bérelő (a továbbiakban: Bérelő) (Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: Felek) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi az **Eger, Tinódi Lantos Sebestyén tér 6. szám** alatti, - volt Dózsa György tér 8. szám – **5486/A/1 hrsz-ú, 94 m<sup>2</sup> alapterületű üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérelő bérbe veszi az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 23. §. (1)-(6) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget.
3. Bérelő a bérleményt megtekintett állapotban veszi bérbe, a 4. pontban meghatározott célra, az ingatlan állapotát, műszaki jellemzőit részletesen megismerte és azt kifejezetten elfogadja. Bérelő a bérlemény alapterületét ellenőrizte, és kifejezetten lemond azon jogáról, hogy a bérlemény alapterületére hivatkozással a jövőben bármely jogot érvényesítsen.
4. Bérelő a helyiséget vendéglátó tevékenység céljából veszi bérbe. Bérelő tudomásul veszi, hogy az esetleges funkcióváltáshoz és átalakításhoz, továbbá a működéshez szükséges engedélyek vagy hozzájárulások beszerzése a Bérelő feladata, az Önkormányzat előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélyek megíúsulása esetére Bérbeadó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. A felek jelen szerződést **2022. január 01. napjától 2031. december 31. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérelő a bérlemény használatáért

**249.660,- Ft/hó + ÁFA**

**azaz Kettőszáznegyvenkilencezer-hatszázhatvan forint/hó + ÁFA**

összegű bérleti díjat köteles fizetni számla ellenében a számlán feltüntetett esedékességi időpontra. Jelen szerződés aláírásával a felek kifejezetten elfogadják valamennyi számla teljesítési időpontját a kifizetés esedékességének napjaként.

Késedelmes fizetés esetén a Bérelő köteles a mindenkor Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt Bérbeadó helyiség bérleti díját jogosult minden év május 01. napján – minden további értesítés nélkül – egyoldalúan módosítani, és a bérleti díjat a KSH által előző évre megállapított fogyasztói árindex 100%-ával automatikusan megemlíni. Az első emelésre 2023. május 01-én kerül sor.

7. A felek a tevékenységgel kapcsolatban felmerülő közüzemi díjak viselésében az alábbiakban egyeznek meg:

Bérlőt terhelik a helyiség használatával kapcsolatos közüzemi díjak – ÉMÁSZ, TIGÁZ, VÍZMŰ-megtérítése oly módon, hogy Bérlő köteles közüzemi szerződést kötni szolgáltatókkal és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Ha a Bérlő a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg és emiatt Bérbeadót kár érné, a Bérlő azt köteles megtéríteni.

A személyszállítás biztosítása, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlő feladata.

Bérbeadó jelen bérleti szerződésben hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Bérlő a bérleményt telephelyként vagy fióktelepeként használja illetve megjelölje. A Bérlő jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles intézkedni ezen bejegyzés törlése iránt. Amennyiben a Bérlő e kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Cégbíróságnál, illetve a nyilvántartást vezető hatóságnál kezdeményezni a cégjegyzékből/nyilvántartásból történő törlést.

8. Bérlő saját költségén köteles gondoskodni a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges kialakítási, belső felújítási, pótlási munkálatokról. Az ily módon megvalósult értéknövelő beruházás Bérbeadó, vagy a tulajdonos felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a Bérlő a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Bérlő tudomásul veszi, hogy az üzlethelyiség műemléki környezetben található, ezért minden felújítás, átépítés stb. megkezdése előtt ki kell kérnie a Műemléki Hatóság hozzájárulását és engedélyét.

A Bérlő köteles különösen gondoskodni:

- a helyiség burkolatának szükség szerinti cseréjéről, pótlásáról, felújításáról,
- a helyiség berendezési tárgyainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti cseréjéről
- az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, kapcsolók, csatlakozóaljok szükséges cseréjéről,
- a bérelt helyiség minden olyan központi berendezésének karbantartásáról, javításáról, amelyet a Bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- a helyiség, valamint az ahhoz tartozó területek tisztántartásáról, annak megvilágításáról, az épületben, központi berendezésekben a tevékenység folytán keletkezett hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről,
- köteles gondoskodni a tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a hatóságok által előírt karbantartási (festési, mázolósi, javítási) munkák elvégzéséről,
- a helyiség rendeltetésszerű használatáról.

Bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni:

- a közmű alapvezetékek működőképességének biztosításáról
- a központi berendezéseinek működőképességéről. a helyiség átadásakor

9. A Bérlő a bérelt helyiséget albérletbe nem adhatja.

10. Bérlő tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbeadó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlő saját eszközeire, anyagaira a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.

Bérlő felelős illetve viseli annak teljes körű következményeit amennyiben az épület elektromos,-víz, és fűtés rendszerét nem rendeltetésszerűen használja, engedély nélküli berendezéseket csatlakoztat rájuk vagy a jogszabályban meghatározott balesetvédelmi/munkavédelmi szabályokat nem tartja be.

11. Bérbeadó a Bérlő szükségtelen háborítása nélkül bármikor – de minimum évente egyszer – ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetés ellenes használat megszüntetését, az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.

12. Bérbeadó a Bérelő részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2022. január 02. napján adja birtokba. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1-es pontban meghatározott helyiségről állapotfelmérés készül tekintettel arra, hogy Bérelő korábbi szerződéssel az ingatlan birtokában van. Bérelő közüzemi szerződése folyamatosan megkötött szerződések a szolgáltatókkal.
13. Bérbeadó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződésszegés esetén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen címen történő megszűnése, vagy megszüntetése következtében cserehelyiségre nem jogosult.
14. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen helyiségbérleti szerződés tárgyát képező helyiség megszakítás nélkül 60 napot meghaladó időtartamban üresen áll, akkor a bérelő által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérelő súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérelő lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
1. ha a Bérelő a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak ) esedékességgkor nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérelőhöz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
  2. ha a Bérelő a jelen bérleti szerződés vagy egyéb jogszabály alapján őt terhelő bármely kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 15 (tizenöt) naptári napon belül sem tesz eleget, így különösen, ha:
    - a. elmulasztja beszerezni, érvényben és hatályban tartani a működéséhez szükséges engedélyeket,
    - b. a bérleményben végzett tevékenységéhez kapcsolódó tevékenységi kört a Bérbeadó engedélye nélkül módosítja,
    - c. a bérleményt bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül albérletbe adja, vagy másnak használatra átengedi vagy a jelen bérlet alapján a Bérelőt megillető bérleti jogviszonyt harmadik személynek átengedi,
    - d. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,
    - e. ha Bérelő elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérelő tekintetében végelszámolási eljárás indul,
    - f. ha Bérelő működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérelővel szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,
    - g. ha Bérelő egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
    - h. Bérelő a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérelőnek küldött tértivevényes levélbe foglalt írásbeli felszólítás kézhezvételét követő 3 napon belül elmulasztja; illetve a szükséges munkákat az ilyen munkákhoz szükséges időn belül nem végzi el.
    - i. Bérelő tevékenysége során olyan szennyező anyagokat bocsát ki, melyek más személyek vagy szomszédos társaságok tevékenységére hátrányosan hatnak; vagy amely kibocsátás egyébként a hatályos jogszabályokba ütközik.
    - j. Bérelő, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérelője, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja, korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.
    - k. Bérelő olyan tűzveszélyes, vagy egyéb okból a környezetre veszélyes árukat/termékeket tárol, melyeknek tárolása szabványos („C”/”D”/”E” tűzvédelmi kategóriájú) raktárban nem megengedett.

16. A Bérbeadót a hátralékos bérleti díj, rezsiköltség és ezek járuléka erejéig a Bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérő az ingatlant a bérleti jogviszony megszűnése, megszüntetésével egy időben az átadáskori, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotnak megfelelő állapotban az ingatlan birtokbaadásakor felvett jegyzőkönyvben foglaltak szerint – beleértve, az esetleges bérbeszámítással elvégzett értéknövelő beruházásokat – köteles üresen és beköltözhetően a Bérbe adónak átadni.
18. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 23. §. (6) bekezdése alapján a Bérő által **2021. december 28. napján az EVAT Zrt. Zalár u. 1-3. szám alatti pénztárába befizetett 748.980,- Ft-ot, azaz Hétszáznyolcvanhat ezer kilencszáznyolcvan Ft-ot** jelen bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékká minősítik, mely összeget Bérbeadó a házipénztárában letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadékot a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérő beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérő a szerződés által előírt határidőn belül nem teljesíti a kötelezettségeit. A Bérbeadó az esedékes időpontot követő 15. naptári napot követően jogosult arra, hogy a fennálló követeléseit az óvadék összegéből kielégítse. Az óvadék a bérleti szerződés megszűnésekor az ingatlan Bérbeadó részére történő birtokbaadásával egyidejűleg Bérő részére visszajár, amennyiben a Bérőnek jelen szerződésből eredően semmiféle tartozása nem áll fenn a Bérbeadóval szemben. A letéti kezelésért Bérbeadó díjat nem számít fel, illetve az összeg után kamat fizetésére nem köteles.
- Amennyiben az óvadék a tartozást nem fedezi, úgy Bérő köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérő 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérő ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. Bérő jelen szerződés érvényességének feltételeként az 1. pontban megjelölt ingatlan albérletbe adási lehetősége nélkül **2021. november 22. napján megfizetett Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára – bankszámla száma: 12033007-00102883-00100003 – 556.413,- Ft + Áfa összegű / bruttó 706.645,- Ft /egyszeri szerződéskötési díjat**, mely összeg a korábbi bérleti joggal rendelkező bérő - Egri Toportyánok Kft. - által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa. ( 185.471,- Ft \* 3).
- Bérő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése és/vagy megszüntetése esetén a szerződéskötési díj a bérő részére nem jár vissza, továbbá véglegesen és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy ezen összeget bármely jogcímen visszakövetelje.**
20. Bérbeadó az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. Rend. 1. §. (3) bek. bb. pontja és a 4.§ (3) bek. alapján és szerint a bérleti szerződésben megjelölt ingatlanhoz kapcsolódó HET- 01237335 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérő kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
21. Bérő köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a Bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a Bérőt terhelik.
22. A jelen szerződésben rögzített, — vagy a későbbiekben egymás számára írásban bejelentett — címre, postai úton megküldött iratok esetén, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az irat átvételét megtagadta, úgy az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni. A jelen szerződésben rögzített, — vagy a későbbiekben egymás számára bejelentett — címre, postai úton megküldött iratok esetén, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (az „nem kereste”, „a címzett ismeretlen”, „a címzett elköltözött” közleménnyel érkezett vissza a feladó félhez), akkor az iratot a kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.



23. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. vonatkozó rendelkezései, az 1993. évi LXXVIII. törvény, és az EMJV Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásai az irányadók.
24. Jelen szerződés módosítása kizárólag a felek közös megegyezésével, írásban érvényes.
25. Jelen szerződés képezi a feleknek a szerződés tárgyában létrejött teljes megállapodását. A jelen szerződés megkötésével minden korábbi, e tárgyban folytatott szóbeli vagy írásbeli egyeztetés, illetve létrejött megállapodás hatályát veszti.
26. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
27. Bérlo képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz mindenben megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában rögzített feltételeknek.
28. Felek rögzítik, hogy Bérbe adó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérlo azonosítását.
29. A Bérlo kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatait a Bérbeadó, mint adatkezelő a szerződés teljesítése céljából a Bérbeadó mindenkori adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint kezelje és tárolja. A Bérlo kijelenti, hogy a Bérbeadó adatvédelmi és adatkezelési szabályzatát megismerte, és az abban foglaltakat elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és a szerződés egy-egy példányát átvették.

Eger, 2021. év december hó 28. nap

EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
3300 Eger, Zalár út 1-3 Pf.:98 ①

.....  
Juhász Éva (H)  
vezérigazgató

.....  
Korsós Lajosné  
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.  
Bérbeadó

.....  
Egri Toportyánok Kft. képviselőjében  
Farkas Zsolt ügyvezető  
Bérlo

1990-1991  
1991-1992  
1992-1993

Egri Törvényszék Cégbírósága  
Cg.10-09-040348/6

Sc 11

IVAT ZRT.	
2023. DEC. 15. hó ..... nap	
459-9/2023	
Műt. díjaz	Ellátó:

**V É G Z É S**

Az Egri Törvényszék Cégbíróságánál Cg.10-09-040348 cégjegyzékszámmon bejegyzett **Egri Toportyánok Korlátolt Felelősségű Társaság** (3300 Eger, Faggyas utca 5.; adószáma: 11744199-2-10) cégügyében a bíróság a cég kérelme alapján elrendeli az alábbi változások bejegyzését:

2. **A cég elnevezése**
  - 2/1. Egri Toportyánok Korlátolt Felelősségű Társaság  
*A változás (törlés) időpontja:* 2023/11/30  
*Törlés kelte:* 2023/12/13
  - 2/2. Pont Gasztroműhely Korlátolt Felelősségű Társaság  
*A változás időpontja:* 2023/11/30  
*Bejegyzés kelte:* 2023/12/13
3. **A cég rövidített elnevezése**
  - 3/1. Egri Toportyánok Kft.  
*A változás (törlés) időpontja:* 2023/11/30  
*Törlés kelte:* 2023/12/13
  - 3/2. Pont Gasztroműhely Kft.  
*A változás időpontja:* 2023/11/30  
*Bejegyzés kelte:* 2023/12/13
7. **A cég fióktelepe(i)**
  - 7/1. HU-3300 Eger, Dózsa Gy. tér 6.  
  
*A változás (törlés) időpontja:* 2023/09/15  
*Törlés kelte:* 2023/12/13
8. **A létesítő okirat kelte**
  - 8/6. 2023. november 30.  
*A változás időpontja:* 2023/11/30  
*Bejegyzés kelte:* 2023/12/13
13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**
  - 13/4. Ajlik Csaba (an..  
Születési ideje  
  
Adóazonosító jel  
A képviselő módja: **önálló**  
A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)  
A hiteles cég aláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.  
Jogviszony kezdete: 2023/09/15  
*A változás (törlés) időpontja:* 2023/11/30

*Törlés kelte: 2023/12/13*

13/5.

Ajlik Csaba (an.:

Születési ideje:

Adóazonosító jel: {

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2023/09/15

A változás időpontja: 2023/11/30

Bejegyzés kelte: 2023/12/13

A kérelemnek helyt adó változásbejegyzési végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt.

A per megindításának a végzés meghozatalának napjától számított harminc napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A cég 15.000.- Ft eljárási illetéket és 3.000.- Ft közzétételi költségtérítést elektronikus úton megfizetett.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: a létesítő okirat - változásokkal egybefoglalt - hatályosított szövege; alapítói határozat; tagjegyzék; ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta.

Eger, 2023. december 13.

Bozóné Makovics Anita s.k.

bírósági ügyintéző