

**BÉRLETI
SZERZŐDÉS**

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

Másrészről: **CoffeDepresso Kávé Kereskedelmi Zártkörűen Működő Részvénytársaság**, székhelye: 3325 Noszvaj, Deák Ferenc utca 46. szám, C.g.:10-10-020333, adószáma: 25584871-2-10, képviseletében eljáró **Lovas Kornélia vezérigazgató** mint **Bérlő** (a továbbiakban: Bérlő) (Bérbeadó és Bérlő 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, Érsek u. 14. szám alatti, 4927/A/4 hrsz-ú, 161 m² alapterületű üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség**.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 19. §. (1) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget **a 2022. február 09-én megtartott versenyzetési eljárás eredményére tekintettel**.
3. Bérlő a bérleményt megtekintett állapotban veszi bérbe, a 4. pontban meghatározott célra, az ingatlan állapotát, műszaki jellemzőit részletesen megismerte és azt kifejezetten elfogadja. Bérlő a bérlemény alapterületét ellenőrizte, és kifejezetten lemond azon jogáról, hogy a bérlemény alapterületére hivatkozással a jövőben bármely jogot érvényesítsen.
4. Bérlő a helyiséget **kereskedelmi-vendéglátó tevékenység** folytatása céljából veszi bérbe. Bérlő tudomásul veszi, hogy az esetleges funkcióváltozáshoz és átalakításhoz, továbbá a működéshez szükséges engedélyek vagy hozzájárulások beszerzése a Bérlő feladata, a Tulajdonos előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélyek megíúsulása esetére Bérbe adó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. **A felek jelen szerződést 2022. április 01. napjától 2032. március 31. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

394.200,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Háromszázkilencvennégyezer-kettőszáz forint/hó + ÁFA

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 Bérlő köteles a mindenkor Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

Bérlő 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 megemelni. 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 szemétszállítás biztosítása, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlő feladata.

Bérbeadó jelen szerződésben hozzájárulását adja, hogy a Bérlő a bérleményt telephelyként 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 vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, kapcsolók, csatlakozóaljak szükséges cseréjéről,
- a bérelt helyiség minden olyan központi berendezésének karbantartásáról, javításáról, amelyet a Bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- az épület, 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, mázolási, 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. 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 Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2022. április 01. napján adja birtokba.
13. Bérbeadó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződészegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérlo 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 bérlo által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérlo súlyos szerződészegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérlo lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződészegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
1. ha a Bérlo a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak) esedékességgkor nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérlohoz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
 2. ha a Bérlo 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 Bérlo-t megillető bérleti jogot harmadik személynek átengedi,
 - d. bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkát végez,
 - e. ha Bérlo elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérlo tekintetében végelszámolási eljárás indul,
 - f. ha Bérlo működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérloval szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,
 - g. ha Bérlo egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
 - h. Bérlo a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérlo-nak 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. Bérlo 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. Bérlo, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérloje, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja, korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.
 - k. Bérlo 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 Bérlo-nak a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

17. Bérlo 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 a jelen szerződés 2. pontjában rögzített eljárás során a Bérlo által **2022. február 08. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 1.182.600,- Ft-ot, azaz Egymillióegyszáznyolcvankettőezer-hatszáz forintot** jelen bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékká minősítik, mely összeget Bérbeadó a házipénztárában letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadéket a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérlo beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérlo 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 Bérbe adó részére történő birtokbaadásával egyidejűleg Bérlo részére visszajár, amennyiben a Bérlonek 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 Bérlo köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérlo 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadéket. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérlo ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. 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- 00500958 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérlo kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
20. Bérlo köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a Bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a Bérlot terhelik.
21. 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.
22. 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.
23. Jelen szerződés módosítása kizárólag a felek közös megegyezésével, írásban érvényes.
24. 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.
25. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
26. 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.

27. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérelő azonosítását.

28. A Bérelő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatokat a Bérbeadó, mint adatkezelő a szerződés teljesítése céljából a Bérbeadó mindenkor adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint kezelje és tárolja. A Bérelő 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, 2022. év február hó 17. nap

EVAT EGRI VAGYONKEZELŐ ÉS TÁVFŐTŐ
ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
3300 Eger, Zalár út 1-3. Pf.: 98 ②

.....
Juhász Éva
vezérigazgató

.....
Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.
Bérbeadó

.....
CoffeeDepresso Kávé Kereskedelmi Zrt. képviselőjében
Lovas Kornélia vezérigazgató
Bérelő