

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrésről: az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzat, mint tulajdonos megbízásából eljáró **EVAT Egri Vagyongazdálkodási és Távfűtő Zárkörűen Működő Részvénytársaság** (3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. sz., Cg:10-10-020014., képviselőjében Szűcs Tamás vezérigazgató és Dr. Fejes Szonja vagyongazdálkodási divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),
Másrészről: **Boros-Gyarmati Krisztina egyéni vállalkozó** székhelye: [REDACTED] adószáma: 72734522-1-30, 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, Széchenyi u. 24. szám alatti, 4865/A/1 hrsz-ú ingatlanban lévő - a Társasház kapualjából külön bejárattal rendelkező, volt Fornetti üzlet - 36 m² alapterületű üzletrész megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
2. Bérbe adó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a 33/2022. (XI.25.) számú önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásról 18. §. (1) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában a **2023. május 31-én megtartott licites eljárást követően EMJV Önkormányzatának 33/2022. (XI.25.) sz. rendeletének az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásról 18. §. (3) bekezdése és az 1. melléklet 36. pontja alapján.**
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 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 **2023. október 01. napjától 2028. szeptember 30. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

57.480,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Ötvenhétezer-négyszáznyolcvan 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 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 2024. 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, - megtérítése oly módon, hogy Bérlő köteles közüzemi szerződést kötni a szolgáltatókkal és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

A víz- és csatornadíj előleg éves gyakorisággal vagy a bérleti szerződés megszűnésekor elszámolásra kerül a tényleges fogyasztásnak megfelelően. Bérlő köteles a helyiséghez tartozó alvízmérőn mért fogyasztást a Bérbeadó által kiállított számla alapján 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 szemet tárolása a Bérlő feladata.

Bérbeadó jelen szerződésben hozzájárulását adja, hogy Bérlő a bérleményt telephelyként használja illetve megjelölje. 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.

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 bérlőnek az elektromos hálózat saját funkcióhoz történő átalakítását követően kötelessége saját költségén az elektromos hálózatról az érintés védelmi jegyzőkönyvet elkészíttetni, melyről egy másolati példányt az üzlet megnyitását megelőzően bérbeadónak átadni,
- 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, mázolásai, javítási) munkák elvégzéséről,
- a helyiség rendeltetésszerű használatáról.

Bérbeadó saját költségén köteles gondoskodni:

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

8. Bérlő a bérelt helyiséget albérletbe nem adhatja.

9. Bérlo tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbeadó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlo saját eszközeire, anyagaira a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik. Bérlo 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.
10. Bérbeadó a Bérlo szükségtelen háborítása nélkül bármikor – de minimum évente egyszer – ellenőrizheti a használatot, követelheti a rendeltetés ellenes használat megszüntetését, az ilyen használatból eredő kárának megtérítését.
11. Bérbeadó a Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2023. szeptember 05. napján adja birtokba.
12. 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.
13. 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.
14. 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 munkálatot 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. 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.

15. A Bérbeadót a hátralékos bérleti díj, rezsiköltség és ezek járuléka erejéig a Bérelőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

16. Bérelő 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 Bérbeadónak átadni.

17. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2. pontjában rögzített eljárás során a Bérelő által **2023. augusztus 31. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 172.440,- Ft-ot, azaz Egyszázhetvenkettőezer-négy száznegyven forintot** 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 Bérelő beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérelő 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 Bérelő részére visszajár, amennyiben a Bérelőnek 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 Bérelő köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérelő 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérelő ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

18. 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- 00446901 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérelő kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.


19. Bérelő köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a Bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a Bérelőt terhelik.

20. 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 felé), akkor az iratot a kézbesítés megkísérlésének napját követő 5. (ötödik) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

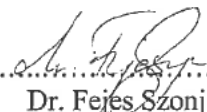
21. A szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekre a Ptk. vonatkozó rendelkezései, az 1993. évi LXXVIII. törvény, és az EMJV Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásai az irányadók.
22. Jelen szerződés módosítása kizárólag a felek közös megegyezésével, írásban érvényes.
23. 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.
24. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
25. Bérló 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.
26. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérló azonosítását.
27. A Bérló 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 Bérló kijelenti, hogy a Bérbeadó adatvédelmi és adatkezelési szabályzatát megismerte, és az abban foglaltakat elfogadja.

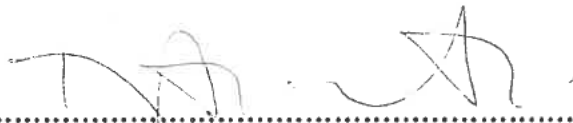
Jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint jogügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá, és a szerződés egy-egy példányát átvették.

Eger, 2023. év szeptember hó 06. nap


.....
Szűcs Tamás
vezérigazgató

EVAT Zrt.
Bérbeadó


.....
Dr. Fejes Szonja
vagyongazdálkodási divízióvezető


.....
Boros-Gyarmati Krisztina egyéni vállalkozó
Bérló

