

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., képviselőjében Szűcs Tamás vezérigazgató és Dr. Fejes Szonja vagyongazdálkodási divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),

Másrészről: **CAFÉ HANNA Korlátolt Felelősségű Társaság** székhelye: 3300 Eger, Tűzoltó tér 3. I/5. szám, G.g.: 10-09-030317, adószáma: 11725408-2-10, képviselőjében eljáró **Csanálosy György József ügyvezető** 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, Kertész u. 2. szám alatti, 6467/B/1 hrsz-ú, 18 m² alapterületű üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség**.
2. Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) számú önkormányzati rendelet 18. §. (1) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget **a 2023. március 08-án megtartott versenyeztetési 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 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. április 01. napjától 2033. március 31. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

51.893,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Ötvenegyezer-nyolcszázkilencvenhárom 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 mindenkori 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 megemlí. 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, 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 hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy Bérlő a bérleményt székhelyként, telephelyként vagy fióktelepként 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. Bérbeadó jelen szerződésben hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérlő a bérelt helyiséget szálláshely szolgáltatás céljára használhassa.

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, 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, 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. 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, anyagra 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 Bérő 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 Bérő részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2023. március 14. napján adja birtokba.
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. Bérő 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 bérő által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérő súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérő lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
 1. ha a Bérő a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak) esedékességgel nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérőhöz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
 2. ha a Bérő 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 Bérőt megillető bérleti jogot harmadik személynek átengedi,
 - d. bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,
 - e. ha Bérő elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérő tekintetében végelszámolási eljárás indul,
 - f. ha Bérő működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérővel szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,
 - g. ha Bérő egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
 - h. Bérő a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérőnek 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. Bérő 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. Bérő, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérője, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja,

korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.


k. Bérló 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 Bérlónek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérló 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 Bérló által **2023. március 06. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 155.680,- Ft-ot, azaz Egyszázötvenötezer-hatszáznyolcvan 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 Bérló beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérló 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 Bérló részére visszajár, amennyiben a Bérlónek 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 Bérló köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérló 15 napon belül köteles a szerződés kori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérló ezen lényeges kötelezettség-szegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30) Korm. Rend. 12. §. (1) bek. alapján és szerint a bérleti szerződéshez nem kell energetikai tanúsítványt kiállítani.
20. Bérló köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a Bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a Bérlőt 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 felé), 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.

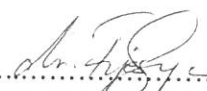
25. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
26. Bérő képviselője kijelenti, hogy az általa képviselt szervezet átlátható szervezetnek minősül, azaz mindenben megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában rögzített feltételeknek.
27. Felek rögzítik, hogy Bérő elvégezte a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérő azonosítását.
28. A Bérő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatokat a Bérő, mint adatkezelő a szerződés teljesítése céljából a Bérő mindenkor adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint kezelje és tárolja. A Bérő kijelenti, hogy a Bérő 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.

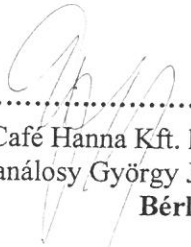
Eger, 2023. év március hó 13. nap


.....
Szűcs Tamás
Vezérigazgató

EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő
Zártkörűen működő Részvénytársaság
3300 Eger, Zalaórt 1-3. emelet


.....
Dr. Fejes-Szónja
Vagyongazdálkodási divízióvezető

EVAT Zrt.
Bérő


.....
Café Hanna Kft. képviseletében
Csanálosy György József ügyvezető
Bérő

