

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3300 Eger, Dobó tér 2.; törzsszáma: 729325; adószáma: 15729325-2-10) képviseletében *Mirkóczki Ádám polgármester*, mint bérbeadó - továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről **Szenátor Bisztró Kft.** (székhelye: 3300 Eger, Deák Ferenc utca 64. 3/18., adószáma: 32499447-2-10; Cg.: 10-09-0410590) képviseletében *Harmati Péter ügyvezető*, mint bérlő - továbbiakban: **Bérlő**; **Bérbeadó** és **Bérlő** együttesen a továbbiakban: **Szerződő felek** -

között alulírt helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

- 1) **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Bérbeadó** tulajdonában áll az Eger belterület 5037 hrsz-ú, 171 m² térmértékű, „kivett szenátorház” megnevezésű, természetben 3300 Eger, Dobó István tér 11. szám alatt található ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) **Bérbeadó** Eger Megyei Jogú Város Polgármestere 1/2024. (I.09.) számú és a 13/2024. (III.07.) Polgármesteri Döntésében kapott felhatalmazás alapján bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a jelen megállapodás 1) pontjában meghatározott **Bérleményt** a **Bérlő** által ismert, megtekintett természetbeni és műszaki állapotban Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 657/2023. (XI.30.) közgyűlési határozatában foglalt feltételekkel.
- 3) **Szerződő felek** a bérleti szerződést határozott időtartamra, **jelen bérleti szerződés aláírásának napjától számított 10 évre kötik**.
- 4) **Szerződő felek** az 1) pontban körülírt **Bérlemény** induló bérleti díját **nettó 994.000,-Ft + ÁFA/hó**, azaz nettó Kilencszázkilencvennégyezer forint + ÁFA/hó összegben, összegben állapítják meg.
- 5) **Bérlő** a szerződés tartama alatt köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, **funkciójának megfelelően** használni, annak állagát megóvni, ideértve a műemlék épület és a **Bérlemény** tartozékait, berendezéseit is. Amennyiben **Bérlő** a szerződésben rögzített funkciótól eltérő tevékenységet kíván a **Bérleményben** folytatni, azt csak **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulásával teheti meg. Nem minősül eltérő funkciónak a jelen pont szerinti alapfunkciót kiegészítő további, a vendéglátáshoz kapcsolódó funkciók megvalósítása az ingatlanban.
- 6) A bérleti díj havonta előre, **minden hónap 10. napjáig** esedékes, amelyet a **Bérlő** a **Bérbeadó** által kiállított és megküldött számla alapján fizet meg a **Bérbeadó** MBH Nyrt. pénzügyetnél vezetett 50400209-16264252 számlájára történő átutalás útján. Az első havi bérleti díjat **Bérlő** a **Bérlemény** birtokbavételének napjától számított 10 napon belül köteles megfizetni. A bérleti díj akkor tekinthető kiegyenlítettnek, ha az a **Bérbeadó** számláján jóváírásra kerül. A bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleti díj minden év április 01. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított pozitív előjelű fogyasztói árindex mértékének 100 %-val automatikusan - erre irányuló szerződésmódosítás, illetve bérbeadói közlés és bérlői elfogadó nyilatkozat nélkül - megemelkedik, amelyet **Szerződő felek** jelen bérleti szerződés aláírásával elfogadják. Az első emelésre 2025. év május 1. napján kerül sor.

- 7) *Szerződő felek* rögzítik, hogy **Bérlő jelen szerződés aláírásának napján** lép a *Bérlemény* birtokába. Felek a birtokbaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítik a bérlemény műszaki állapotát és a bérleményben található berendezések és egyéb ingóságokat a jegyzőkönyv mellékletét képező ingó nyilvántartás szerint, továbbá a közüzemi-mérőóra állásokat is, amely jegyzőkönyv jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képezi. *Szerződő felek* rögzítik, hogy a birtokba lépés időpontját megelőzően *Bérbeadó* előzetes egyeztetés alapján biztosítja *Bérlő* számára a bérleménybe való bejutást a jelen pontban foglaltak ellenőrzése céljából.
- 8) **Bérlő** a *Bérleményt* albérletbe a Vagyonrendelet előírásainak megfelelően, bérleti jog vásárlása mellett adhatja, annak használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át.
- 9) A *Bérlőt* terhelik a bérlemény használatával együtt járó közüzemi díjak (gáz-, villanyáram-, víz-, szeméttárolási és elhordási költségek, stb.) megtérítése az alábbi módon:

Bérlő a szolgáltatókkal saját nevében szerződést köt és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett határnapig a közüzemi szolgáltatónak közvetlenül megfizeti.

Bérbeadó a bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a *Bérlő* a közüzemi szolgáltatókkal a bérlemény használatához szükséges közüzemi szerződést megkösse.

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

- 10) **Bérlő** (7.-9.) pontokban meghatározott kötelezettségeinek megszegése a jelen helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását megalapozó lényeges kötelezettségszegésnek minősül.
- 11) *Szerződő felek* megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2) pontjában meghatározott tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a **Bérlő** kötelessége.
- 12) **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a *Bérleményben* elhelyezett dolgokat, anyagokat saját veszélyére és felelősségére tárolja. **Bérlő** köteles a tárolt dolgokat, anyagokat a *Bérleményben* úgy elhelyezni, hogy az a közműhálózat megfelelő karbantartási és javítási munkái elvégzését ne gátolja.
- 13) *Szerződő felek* rögzítik, hogy **Bérlő** a 2) pontban hivatkozott licites eljárásban megjelölt három havi bérleti díjnak megfelelő **2.982.000,-Ft összegű pályázati biztosítékot megfizette a Bérbeadó** részére. **Bérlő** vállalja továbbá, hogy ezen összeg a bérleti jogviszony időtartama alatt óvadékként szolgál **Bérlő** bérleti díj-fizetési, illetve a szerződésből eredő egyéb fizetési kötelezettségeinek – ideértve a **Bérlő** esetleges károkozásából fakadó kártérítés – biztosítására. A bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén **Bérbeadó** jogosult az

óvadék összegéből kielégíteni a **Bérlő** irányában fennálló követeléseit, ennek hiányában az óvadék összege a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül **Bérlő** részére kamatmentesen visszautalásra kerül. Az óvadéokra egyebekben a *Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (továbbiakban: *Ptk.*) vonatkozó szabályai az irányadóak.

- 14) **Bérlő a Bérbeadó a Bérleményt** az abban folytatni kívánt, jelen szerződés 2) pontjában megjelölt tevékenység gyakorlásához szükséges módon és annak jogszabályokban megkövetelt feltételeinek megfelelően saját költségén felszerelheti, berendezheti, felújíthatja, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnéskor a Bérleményt jelenlegi állapotában és berendezéssel köteles visszaadni. **Bérlő a Bérbeadó** előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhet a *Bérleményen* értéknövelő beruházást a jelen szerződésben és a *Vagyonrendeletben* foglaltak figyelembevételével. Értéknövelő beruházásnak a *Vagyonrendelet* 2. § 3. pontjában foglalt meghatározásnak megfelelő olyan ráfordítás minősül, amely a helyiség értékét (állagát) megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli. Nem minősül értéknövelő beruházásnak a saját üzletmenet érdekében történő beruházás.
- 15) **Bérlő a helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt a saját költségén köteles gondoskodni:**
- a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-)tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, cseréjéről;
 - az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetve tart üzemben;
 - az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt vált szükségessé;
 - a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék elszállításáról;
 - a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a *Bérlemény* és a körülötte lévő terület téli hó- és síkosságmentesítéséről.
- 16) A szerződés időtartama alatt **Bérlő az értéknövelő beruházásai** költségeinek bérleti díjba történő beszámítására a *Vagyonrendelet* szerint tarthat igényt, az értéknövelő beruházásnak nem minősülő, vagy **Bérbeadó** által előzetesen el nem fogadott bérlői ráfordítások bérleti díjba történő beszámítására, és **Bérlő** ezzel kapcsolatos költségeinek bármilyen jogcímen történő megtérítésére **Bérlő** a helyiségbérleti jogviszony fennállása alatt és megszűnését követően nem jogosult. **Bérlő** kijelenti, hogy általa a *Bérleményen* eszközölt bármely értéknövelő beruházás, javítási, felújítási, pótlási, karbantartási munkálat részéről a **Bérbeadóval** szemben jogalap nélküli gazdagodási, illetve bármilyen más megtérítési igényt, továbbá ráépítés jogcímen közös tulajdont, valamint bármely más tulajdoni igényt nem keletkeztet.
- 17) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a *Bérlemény*, illetve az azt magában foglaló épület felújítása, karbantartása esetén **Bérlő** ezen tevékenységet tűrni köteles, ezen időszakra bérleti díj-kedvezményt vagy bármilyen más fizetési könnyítést nem


igényelhet **Bérbeadótól**. Ez alól kivételt képez az, ha a jelen pontban foglalt tevékenység a **Bérlemény** használatát kizárja vagy nagy mértékben korlátozza, mert ebben az esetben **Bérlő** bérleti jogviszonya szünetel, amíg nem biztosítható a **Bérlemény** rendeltetésszerű használata.

- 18) **Bérlő** a jelen szerződés fennállása alatt évente legalább egy alkalommal – szükség esetén többször is – jogosult a helyszínen ellenőrizni a **Bérlemény** rendeltetésszerű, a jelen szerződés 2) pontjában meghatározott profilnak megfelelő használatát, a használat jogcímét, a **Bérlő** jelen szerződésben vállalt, valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó kötelezettségeinek betartását.
- 19) A helyiségbérleti jogviszony időtartama alatt **Bérbeadót** – a jelen szerződés 7) - 9), valamint 2) pontjában meghatározottakon túl - a következő esetekben illeti meg az azonnali hatályú felmondás joga:
- a) **Bérlő** a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig **Bérbeadónak** felszólítás ellenére nem fizeti meg,
 - b) **Bérlő** a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - c) **Bérlő** a **Bérleményt** rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
 - d) **Bérlő** a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása vagy a szükséges jogerős hatósági engedélyek nélkül az ingatlant átalakítja, vagy az eredetitől eltérő célra használja.
- 20) Az a) – d) pontokban foglalt esetekben **Bérbeadó** felmondási jogát írásban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-ban foglalt rendelkezések megfelelő alkalmazásával gyakorolhatja.
- 21) **Bérlő** a helyiségbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor köteles a **Bérleményt** legalább a birtokbaadásakor készített bérleményleltár és az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzítésre került műszaki állapotban a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül, ingóságaitól kiürítve a **Bérbeadónak** visszaadni. A **Bérlemény** visszaadásakor annak műszaki állapotáról **Szerződő felek** jegyzőkönyvet vesznek fel. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésével a **Bérlő** a **Bérbeadó** részéről további elhelyezésre, bármilyen jogcímen térítésre, vagy cserehelyiség biztosítására igényt nem tarthat. **Bérlőt** az általa felszerelt, nem a **Bérbeadó** tulajdonát képező berendezési, felszerelési tárgyak tekintetében – a **Bérlemény** állagának sérelme nélkül – megilleti az elvitel joga. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a jelen szerződésben foglaltaknak megfelelő felmondás a **Bérbeadó** számára elegendő jogcím a jelen szerződés alapján bérbe adott ingatlan jelen pont szerinti birtokba vételére, és ahhoz **Bérbeadónak** nem szükséges beszereznie semmilyen egyéb hatósági, bírósági vagy más közigazgatási határozatot, döntést vagy értesítést. **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a jelen pontban foglalt birtokba adási kötelezettségének teljesítésével kapcsolatban **Bérbeadó** minden, jogszabályok által nem tiltott és rendelkezésre álló eszközt igénybe vegyen.

- 22) **Szerződő felek** rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti adóalanyiságra vonatkozó nyilatkozatukat egymásnak kölcsönösen átadják. **Szerződő felek** kijelentik, hogy az abban foglaltak a valóságnak megfelelnek. A nyilatkozat esetleges valótlanágából eredő vagyoni és nem vagyoni következményért (ideértve az ebből eredően a másik félnél felmerülő károkat) a valótlan nyilatkozatot adó fél teljes körűen felel.
- 23) **Bérlő** a *Vagyonrendelet* 19. § (6) bekezdésében foglaltakkal egyezően tudomásul veszi, hogy amennyiben a helyiség megszakítás nélkül 60 napot meghaladó időtartamban üresen áll, akkora **Bérlő** által fizetendő bérleti díj automatikusan 20% mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az a **Bérlő** súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a **Bérbeadó** részéről azonnali hatályú felmondással megszüntethető.
- 24) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataik megtételéhez, valamint a szerződés megkötéséhez és teljesítéséhez a kellő felhatalmazással bírnak, ezért a szerződés érvényességéhez és hatályba lépéséhez további jóváhagyásra, engedélyre vagy jognyilatkozatra nincs szükség.
- 25) Jelen helyiségbérleti szerződés módosítása a szerződésben foglalt esetekben, illetve **Szerződő felek** erre irányuló közös akaratával, írásban érvényes. A szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége nem eredményezi egyben az egész szerződés érvénytelenségét, **Szerződő felek** az érvénytelen rendelkezést a szerződéskötés kori ügyleti akaratuknak leginkább megfelelő rendelkezéssel pótolják. A **Szerződő felek** között a szerződés teljesítésével kapcsolatos valamennyi közlés, kérés vagy beleegyezés csak írásban érvényes és joghatályos. A szerződéssel kapcsolatban **Szerződő felek** között felmerülő vitás kérdéseket **Szerződő felek** elsősorban tárgyalás útján kísérik meg rendezni, amennyiben az nem vezetne eredményre, úgy egy esetleges peres eljárás esetére – hatáskörtől függően - kikötik az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 26) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.*, a *lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról* szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a *Vagyonrendelet* vonatkozó rendelkezései, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok irányadóak.
- 27) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a jelen szerződésben szereplő, a szerződés megnevezésére (típusára), tárgyára, a szerződést kötő felek nevére, a szerződés értékére, valamint ezen adatok változásaira vonatkozó valamennyi adat – az *információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról* szóló 2011. évi CXII. törvénynek és a *közpénzek felhasználásával, a köztulajdon használatának nyilvánosságával, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével kapcsolatos szabályokról* szóló 44/2003. (XI.28.) EMJV Kgy. önkormányzati rendeletnek megfelelően – nyilvános.

Szerződő felek jelen helyiségbérleti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Eger, 2024. **2024 MAREC 25.**


.....
Eger Megyei Jogú Város
Önkormányzata
képviselésében
Mirkóczki Ádám polgármester
Bérbeadó




.....
Szenátor Bisztró Kft.
képviselésében
Harmati Péter ügyvezető
Bérlő

