

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az **Egri Városi Sportiskola** (3300 Eger, Stadion utca 8: Törzskönyvi azonosító: 645290, adószáma: 16747025-1-10; KSH statisztikai számjel: 16747025-9319-322-10) képviselőjében Kovács Géza igazgató, mint Bérbeadó - továbbiakban: **Bérbeadó** -,

másrészről **Farkas Richárd egyéni vállalkozó** (székhelye: 3300 Eger, Maklári út 148. I/3. Adószáma: 69423875-1-25.), mint bérlő - továbbiakban: **Bérlő**;

továbbá az **Egri Közszolgáltatások Városi Intézménye** (3300 Eger, Bem tábornok tér 3., Törzskönyvi azonosító: 379919, adószáma: 15379913-2-10; KSH statisztikai számjel: 15379913-8411-322-10., képviselőjében: Szabó László igazgató), mint a szerződés teljesítésében közreműködő – a továbbiakban **EKVI**)

Bérbeadó, Bérlő és EKVI együtt a továbbiakban: **Szerződő felek** – között alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

I. ELŐZMÉNYEK

1. Felek rögzítik, hogy Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata a tulajdonában, és Egri Városi Sportiskola részére közfeladat ellátására vagyonkezelésben állnak az Eger belterületi 3827/15 helyrajzi számú ingatlanon található sportlétesítmények. Ezen ingatlanrészen található 4 db salakos tenispálya és 1 db kiszolgáló épület (a továbbiakban létesítmény). Bérlő részéről megkeresés érkezett a létesítmény 10 éves időszakra vonatkozó bérbevételére.
2. A 3827/15 hrsz-ú ingatlan sportlétesítményekkel nem érintett területrészei az EKVI vagyonkezelésében állnak.
3. Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X. 30.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdés alapján 5 éves időtartamon túli bérbeadáshoz a Közgyűlés jóváhagyása szükséges. A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet 1. §-ra figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdés alapján Eger Megyei Jogú Város Polgármestere 349/2021. (VI. 11.) sz. polgármesteri határozatával a szerződés megkötését jóváhagyta.
4. A Bartók Miklós ingatlanértékelő által 2021. június 9-én készített ingatlanforgalmi értékbecsülés szerint a létesítmény forgalmi értéke br. 24.700.000,- Ft.
5. A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződéssel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:331. § és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény és Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015.(X.30.) önkormányzati rendelete alapján a bérleti jogviszony szabályait az alábbiak szerint állapítják meg.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1. Bérbeadó a 349/2021. (XII.16.) Polgármesteri határozatban foglalt jóváhagyás alapján jelen szerződéssel sportcélú hasznosítás és üzemeltetés céljából bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi a sportcélú létesítmények tekintetében a Bérbeadó vagyonkezelésében álló, egri belterületi 3827/15 helyrajzi számú ingatlanon található 4 db tenispálya (összesen 2443 m²) és 1 db kiszolgáló épület (32 m²) létesítményeket, amely létesítmények természetben 3300 Eger, Bem tábornok tér 3. szám alatt található. A bérleti jogviszony kezdete 2021. augusztus 1. napja.

III. A BÉRLETI SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA ÉS MEGSZŰNÉSE


1. Szerződő Felek jelen bérleti szerződést, jelen bérleti szerződés aláírásának napjától 5 éves időtartamra terjedő határozott időszakra kötik, amely a jelen szerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén a Felek külön jogcselekménye nélkül további 5 év időtartamra meghosszabbodik.
2. A Szerződő Felek a határozott időtartam alatt nem jogosultak a jelen szerződést - annak határozott idejére figyelemmel - rendes felmondással megszüntetni. A felmondás jogának kizárása nem érinti a felek által a másik fél súlyos szerződésszegése, vagy a szerződés nem teljesítése esetére alkalmazandó azonnali hatályú felmondási jogot.
3. A felek jelen bérleti szerződést a másik fél súlyos szerződésszegése, vagy a szerződés nem teljesítése esetén jogosultak a másik fél jelen szerződésben rögzített lakcíme/székhelyére küldött ajánlott, tértivevényes küldemény útján azonnali hatállyal írásban felmondani. A felek rögzítik, hogy a küldemény „nem kereste”, „ismeretlen helyre költözött” vagy az „átvételt megtagadta” jellel történő visszaküldése miatti sikertelen kézbesítésétől számított 5. napon a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
Súlyos szerződésszegésnek minősítik a felek különösen, de nem kizárólagosan
 - Bérbeadó részéről, amennyiben Bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatát a bérleti szerződés hatálya alatt Bérlő részére a Bérlő ilyen irányú írásbeli felszólításától számított 15 (tizenöt) nap elteltével sem biztosítja, szabályozási eszközökkel vagy egyéb módon a II.1. pont szerinti hasznosítást korlátozza.
 - Bérlő részéről, amennyiben
 - a. a Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a bérleményt jogszerűtlenül albérletbe adja (használatát átengedi), ide nem értve a sportcélú hasznosítás körében az egyes pályák bérbeadását sportolási célra.
 - b. a Bérlő a jelen szerződés alapján őt terhelő esedékes fizetési kötelezettségének (bérleti díj, rezsi) az esedékességét követő felszólítástól számított 15 (tizenöt) nap elteltével sem tesz maradéktalanul eleget, vagy
 - c. a Bérlő a bérleményt a Bérbeadó ilyen irányú írásbeli felszólításától számított 8 (nyolc) nap elteltével sem használja rendeltetésszerűen.
 - d. a Bérlő a bérleményben a Bérbeadó előzetes beleegyezése nélkül hajt végre átalakítási tevékenységeket, vagy a bérleményben kárt tesz,
 - e. éves beszámolási kötelezettségének nem tesz eleget, vagy a V.1. pont szerinti hasznosítási cél nem valósul meg.
4. A Bérlő köteles a bérleményt a Bérbeadónak jelen bérleti szerződés megszűnésekor visszaadni, és a Bérbeadónak ezzel egyidejűleg a nem rendeltetésszerű vagy szerződésellenes használatból eredő károkat megtéríteni, azonban a Bérlő nem felel a „vis maior” esetén beálló károkért.

5. Amennyiben Bérő határidőben nem adná a bérleményt vissza a Bérbeadó részére, úgy a Bérbeadó előzetes értesítés és további felszólítás nélkül, akár önhatalommal is jogosult a bérleményt birtokba venni. Ennek keretében Bérbeadó jogosult a bérleménybe önhatalommal bemenni, a bérleményben található bármely ingóságot a tulajdonjog vizsgálata nélkül a bérleményből eltávolítani, és a bérleményt a továbbiakban használni, illetve hasznosítani. A felek kifejezetten rögzítik azt is, illetve Bérő tudomásul veszi, hogy a bérlemény Bérbeadó általi önhatalmú birtokbavétele esetén a Bérő semmiféle igényt a Bérbeadóval szemben nem támaszt, az önhatalmú birtokbavételhez hozzájárul.
6. A felek kifejezetten rögzítik, hogy a Bérbeadónak a Bérő felé felmerülő, jelen szerződésből fakadó bármely követelése (ideértve különösen a bérleti díj meg nem fizetésével, vagy a bérlemény állagának meg nem óvásával kapcsolatosan felmerülő követelést) esetén a Bérbeadó felszólítást követően birtokba veheti a Bérleményben elhelyezett a Bérő által elhelyezett ingóságokat, és megtagadhatja azok elszállítását az ingatlanból a Bérővel szemben felmerült követelése kielégítéséig (Bérbeadó zálogjoga).
7. A szerződés felmondása bármelyik fél részéről írásban érvényes és hatályos.

IV. BÉRLETI DÍJ, KÖZÜZEMI DÍJ ÉS EGYÉB KÖLTSÉGEK

1. Szerződő felek a Bérlemény bérleti díját 1.500.000.-Ft/év, azaz Egymillió-ötszázezer forint/év összegben határozzák meg, melyet Bérő havi egyenlő részletekben köteles megfizetni a Bérbeadó Raiffeisen Banknál vezetett 12033007-01121477-00100000. számú bankszámlájára történő átutalással a Bérbeadó által kiállított számla alapján. A bérleti díj ÁFA összeget nem tartalmaz, tekintettel arra, hogy Bérbeadó az ÁFA tv. 86. § (1) bek. 1. pont tekintetében nem jelentkezett bc ÁFA-körbe. Az első havi bérleti díj - arányosan a tört hónapnak megfelelően – számla ellenében történő megfizetésének esedékessége 2021. augusztus 15. napja. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díjat havonta, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni. A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti díj összege minden év augusztus 1. napján (első alkalommal 2022. augusztus 1. napján) a KSH által az előző évre közölt hivatalos infláció mértékével azonos mértékben emelkedik.
2. Amennyiben a Bérő a bérleti díjat a jelen pontban megjelölt határidőt követően, Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére, a felszólítás közlésétől számított 15 napon belül sem fizeti meg, úgy Bérbeadó a hátralékos díj után a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk) 6:155. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatot érvényesít Bérővel szemben, továbbá Bérbeadó jogosult a jelen szerződés azonnali hatályú felmondására és igénye érvényesítése iránt bírósági eljárást kezdeményezni.
3. Amennyiben a bérleti jogviszony valamilyen oknál fogva a bérleti időszak közben megszűnik, úgy a Bérő időarányos bérleti díj fizetésére köteles.
4. A felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem tartalmazza az ingatlan közüzemi díjait (villany, víz, gáz, stb., továbbiakban: rezsi), ezeket a Bérő viseli. Felek megállapodnak, hogy a közüzemi szolgáltatók igénybevétele az EKVI biztosítja, elsődlegesen almérők telepítésével, és az igénybevett közüzemi szolgáltatások ennek megfelelő arányos díjának továbbszámolásával. Amely közműszolgáltatás tekintetében nem biztosítható a meglévő közművekre való rácsatlakozás (különös tekintettel a gázszolgáltatásra), abban az esetben Bérbeadó és az EKVI már jelen szerződés aláírásával elvi hozzájárulását adja az ehhez szükséges berendezések elhelyezéséhez az ingatlan területén. A felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen kérdésben előzetesen egyeztetnek egymással, és az egyeztetés alapján jogosult a Bérő a berendezéseket elhelyezni.
5. A közművek kiépítésével, almérők elhelyezésével kapcsolatos költségeket Bérő tartozik viselni.

V. Felek Jogai és kötelezettségei

F.é.  5

- a.i.1. A Bérlo köteles a Bérleményt elsődlegesen utánpótlás-nevelés, versenyszerűen sportoló gyermekek és felnőttek részére edzések tartása, versenyekre való felkészülés biztosítása, gyermekek részére nyári táborok szervezése céljából működtetni.
- a.i.2. Az előző pontban foglaltak teljesüléséről Bérlo minden évben, a tárgyévét követő év február 28. napjáig köteles írásos beszámolót készíteni Bérbeadó részére, amely alapján a hasznosítási célnak való megfelelés megállapítható.
- a.i.3. Bérlo tudomásul veszi és elfogadja, hogy Bérleményen általa végzett felújítások, értéknövelő beruházások és bármely egyéb fejlesztések tekintetében bérbeszámításban csak Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén, a hozzájárulásban rögzített feltételek mellett tarthat igényt, hozzájárulás hiányában bérbeszámításra, vagy az általa eszközölt beruházások megtérítésére, vagy azzal összefüggésben bármely más jogcímen - ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is - térítésre nem tarthat igényt.
- a.i.4. Bérlo vállalja a tenispályák megfelelő használatát biztosító locsolórendszer saját költségen való felújítását, melyhez az EKVI erre vonatkozó megrendelés esetén, díjfizetés ellenében segítséget nyújt.
- a.i.5. A Bérlo a bérleményt harmadik személynek a Bérbeadó kifejezett írásbeli hozzájárulása hiányában albérletbe nem adhatja.
- a.i.6. A Bérlo a bérleményt rendeltetésszerűen, a bérleti szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vonatkozó biztonsági előírások betartásával, elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult használni. Bérbeadó biztosítja Bérlo részére annak lehetőségét, hogy a bérlemény fejlesztéséhez pályázati forrást vegyen igénybe.
- a.i.7. Bérlo viseli a közterheket, díjakat, gondoskodik a vagyonvédelemről.
- a.i.8. A Bérlo felelős a bérleménnyel kapcsolatban, a tűzvédelmi, munkavédelmi és környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért.
- a.i.9. Tekintettel arra, hogy az ingatlan nem sportcélú részei az EKVI vagyonkezelésében állnak, különös tekintettel a portaszolgáltatásra, és a belső parkoló területekre, Felek megállapodnak, hogy az EKVI a létesítmény használói számára a portaszolgáltatáson keresztül biztosítja az ingatlanra történő bejutást, és a létesítmény mellett található parkoló használatát.
- a.i.10. Bérlo vállalja, hogy az EKVI által a létesítmény használatára korábban kiadott bérletek tulajdonosai részére, a bérletek érvényességi idejének lejártáig biztosítja a tenispályák használatát.
- a.i.11. A Bérlo köteles teljesíteni a bérleménnyel kapcsolatban a jogszabályban, illetve a bérleti szerződésben előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, és elszámolási kötelezettséget.
- a.i.12. A Bérlo köteles az Bérbeadót haladéktalanul értesíteni a létesítményt fenyegető veszélyről és a beállott kárról, a tudomására jutott minden olyan tényről, adatról, körülményről, amely a bérlemény rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, valamint arról, ha őt jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza.
- a.i.13. A Bérlo köteles tűzni, hogy a Bérbeadó a veszély elhárítására, a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket tegye.
- a.i.14. Az értesítés elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést a Bérlo köteles viselni.
- a.i.15. A Bérlo felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetésszerű használat folytán keletkezett hibák kijavítása, károk megtérítése a Bérlo kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett hiba, illetve kár alkalmazottjai, ügyfelei vagy az érdekkörében eljáró személy magatartására vezethető vissza. Nem terheli a kártérítési kötelezettség, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy adott helyzetben elvárható magatartása nem volt felróható.

F.É.  17

- a.i.16.** A Bérbeadó a Bérletől követelheti a bérlemény rendeltetés-, illetve a szerződéssel elentétes használatának megszüntetését. Ha a Bérlet a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – a Bérbeadó felhívása ellenére – tovább folytatja, a Bérbeadó kártérítést követelhet, egyben jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- a.i.17.** A Bérlet gondoskodik a Bérlemény értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék kivitelezési munkálatainak elvégzéséről, elvégeztetéséről így az ingatlanban levő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékhálók munkaképes állapotának biztosításáról, az átvételkor műszaki állapotnak megfelelő szinten tartásáról. Ehhez Bérlet közreműködőt vehet igénybe, továbbá az EKVI erre vonatkozó megrendelés esetén, díjfizetés ellenében a karbantartási munkák ellátásában közreműködhet.
- a.i.18.** A Bérbeadó és az EKVI a jelen okirat aláírásával egyidejűleg elvi hozzájárulását adja a Bérlet által üzemeltetett kamerarendszert kiépítéséhez, hozzájárulnak továbbá a tenispályák fedett módon megvalósuló téli üzemeltetéséhez, továbbá a sportesemények, egyéb rendezvényeken részt vevő személyek elhelyezéséhez szükséges mobil létesítmények (így különösen, de nem kizárólagosan mobil lejáró, büfé) eseti jellegű elhelyezéséhez, amelyhez szükség esetén külön elszámolás alapján helyet is biztosítanak. A felek megállapodnak abban, hogy ezen kérdésekben előzetesen egyeztetnek egymással, és az egyeztetés alapján jogosult a Bérlet a jelen pontban rögzítetteket elvégeztetni.
- a.i.19.** A felek megállapodnak abban, hogy a Bérlet által tervezett beruházásokat megelőzően köteles egyeztetni a Bérbeadóval és az EKVI-val.
- a.i.20.** A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Bérlet, amennyiben a bérleti szerződés időtartama alatt zökkenőmentesen üzemelteti a Bérleményt, abban az esetben a Bérbeadó *Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) önkormányzati rendeletének* (továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 23. § (7) bekezdésében foglaltak alapján előbérleti jogot biztosít Bérlet részére.
- a.i.21.** Tulajdonosi ellenőrzés
A Bérbeadó, mint vagyongazdálkodó évente legalább egy alkalommal, a Bérlemény működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján ellenőrzi a bérbeadott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a Bérlemény rendeltetésszerű használatát.
Az ellenőrzés során a Bérbeadó képviselője jogosult
a) a Bérlemény területére, helyiségeibe belépni és ott tartózkodni,
b) az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni,
c) a Bérlemény helyszínen lévő alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni.
A Bérbeadó az ellenőrzés megállapításairól értesíti a Bérletet.

VI. Egyéb rendelkezések

- a.i.1.** A szerződést a Felek egyetértésük esetén írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni.
- a.i.2.** Amennyiben a szerződés bármely pontja érvénytelen vagy azzá válna, az nem befolyásolja a Szerződés fennmaradó részének jogi érvényességét. Amennyiben egy pont érvényessége megszűnik, Felek kötelesek a kérdéses pontot az érvénytelenné vált rendelkezéssel elérni kívánt gazdasági célt legjobban megközelítő rendelkezéssel helyettesíteni, kivéve ha az érvénytelen rendelkezés nélkül a szerződést nem fogadták volna el.

a.i.3. Kapcsolattartók kijelölése: Felek a működtetési feladatok, illetve a használat Önkormányzat által történő ellenőrzése során kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik meg:

Bérbeadó részéről: Kovács Géza igazgató

Bérlő részéről: Farkas Richárd

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Vagyonszerzésről szóló 2017. évi LXXV. törvény vonatkozó rendelkezései, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok az irányadók. Jelen szerződés módosítása csak a Szerződő felek erre irányuló közös akaratával, írásba érvényes.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik. Műszaki jellegű viták esetén Felek együttesen kiválaszthatnak és elfogadhatnak egy olyan független szakértőt, akinek a döntése végleges az adott kérdésben. Esetleges jogvitájukra a pertárgy értékétől függően az Egri Járásbíróság, illetve az Egri Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.
8. A szerződésre egyebekben a Ptk. (különösen a 6:331-6:341 §) előírásai az irányadók.
9. Szerződő felek a szerződést együttesen elolvasták és a közös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírták.
10. Jelen szerződés 6 számozott oldalból áll és 6 eredeti példányban készült, amelyből 3 példány bérbeadót, 2 példány a bérlőt és 1 példány az EKVI-t illet meg.

Felek Jelen Szerződést elolvasták és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és egyidejűleg minden oldalt kézzel írták alá.

Kelt: Eger, 2021. július 26.

.....
Egri Városi Sportiskola
képviselője Kovács Géza
igazgató
Vagyonkezelő

.....
Egri Községszolgáltatások Városi Intézménye
képviselője Szabó László
igazgató
Vagyonkezelő

.....
Farkas Richárd egyéni vállalkozó
Bérlő