

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., képviselében Kis-Tóth Roland vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyongazdálkodási osztályvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),
Másrésről: **CSEH ANDRÁS JÁNOS** egyéni vállalkozó 3300 Eger, Dobó tér 11. szám, adószáma: 72693487-2-30, EV-583541, 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, Dobó tér 9. szám alatti, 5042/A/4 hrsz-ú ingatlanból, 113 m²-es pince megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
2. Bérbe adó **bérbe adja**, Bérlő **bérbe veszi** az általa ismert, és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget **EMJV Önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 35/2015. (X.30.) önkormányzati rendelet 1. Cím 23. § (3) bekezdése 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 **raktározási 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 megkötésére Bérbe adó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. **A felek jelen szerződést 2017. november 01. napjától 2027. október 31. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

101.896,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Egyszázegyezer-nyolcszázkilencvenhat 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 megemlíni. Az első emelésre 2018. 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 szolgáltatóval és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig a közüzemi szolgáltatónak megfizetni.

Ha a Bérlő a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg és emiatt Bérbé adót kár érne, a Bérlő azt köteles megtéríteni.

A személyszállítás biztosítása, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlő feladata.

Bérbé adó külön hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy a Bérlő a bérleményt székhelyként, telephelyként vagy fióktelepeként 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 Bérbéadó 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 Bérbé adó felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbé adó 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, csatlakozóaljok 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, mázolósi, javítási) munkák elvégzéséről,
- a helyiség rendeltetésszerű használatáról.

Bérbéadó saját költségén köteles gondoskodni:

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

9. A Bérlő a bérelt helyiséget albérletbe nem adhatja.

10. Bérlő tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbé adó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlő saját eszközeire, anyagaina 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. Bérbé adó 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. Bérbe adó a Bérő részére az 1. pontban megjelölt helyiséget külön eljárásban nem adja birtokba tekintettel arra, hogy Bérő korábbi, 2007. október 24. napján kelt bérleti szerződéssel az ingatlan birtokában van.
13. Bérbe adó 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, illetve „lelépési” díjra 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) esedékességgkor 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. Bérő 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 Bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérő 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 Bérő korábbi, 2007. október 24. napján kelt bérleti szerződése alapján, a 2007. október 11-én megtartott licites eljárásra tekintettel a Bérő által **2007. október 31 napján az EVAT Zrt. Zalár úti pénztárába befizetett 235.500,- Ft-ot, azaz Kettőszázharmincötezer-öttszáz forintot** óvadékká minősítik, mely összeget Bérbe adó a házipénztárában **továbbra is** letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadéket a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérő beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérő 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 Bérő részére visszajár, amennyiben a Bérőnek jelen szerződésből eredően semmiféle tartozása nem áll fenn a bérbeadóval szemben. A letéti kezelésért Bérbe adó díjat nem számít fel, illetve az összeg után kamat fizetésére nem köteles.
- Amennyiben az óvadék a tartozást nem fedezi, úgy Bérő köteles a különbözetet Bérbe adónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérő 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadéket. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbe adó jogosult Bérő ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. Bérő jelen szerződés érvényességének feltételeként az 1., pontban megjelölt ingatlan albérletbe adási lehetősége nélkül **2017. augusztus 21. napján megfizetett Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára – bankszámla száma: 12033007-00102883-00100003 – 305.688,- Ft + áfa összegű egyszeri szerződéskötési díjat**, mely összeg a korábbi bérleti jogviszonnyal rendelkező bérő - Cseh András János - által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa. (101.896,-. Ft * 3).
- Bérő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése és/vagy megszüntetése esetén a szerződéskötési díj a bérő részére nem jár vissza**, továbbá véglegesen és visszavonhatatlanul lemond azon jogáról, hogy ezen összeget bármely jogcímen visszakövetelje.
20. 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- 00659420 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérő kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
21. Bérő köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a bérőt terhelik.
22. 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.

23. 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.

24. Jelen szerződés módosítása kizárólag a felek közös megegyezésével, írásban érvényes.

25. 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.

26. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskörtől függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.

27. 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.

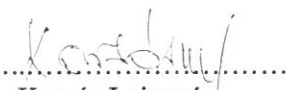
28. Felek rögzítik, hogy Bérbe adó elvégezte a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti Bérő azonosítását.

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

Eger, 2017. év szeptember hó 27. nap


.....
Kis-Tóth Roland
vezérigazgató

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


.....
Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.
Bérbe adó


.....
Cseh András János
egyéni vállalkozó
Bérő

