

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről a **4What Solution Kft.** (székhelye: 1119 Budapest, Andor u. 21/C. fszt.1., adószáma: 25922639-2-43, cégjegyzékszáma: 01-09-296438, képviselőjében: Prokaj Mónika 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 a 3300 Eger, Koháry I. u. 33. szám alatti, 7145 helyrajzi számú, 158 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérbeadó Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási Bizottsága 187/2023. (XI.21.) sz. döntése értelmében pályázati felhívást tett közzé a Bérlemény nyílt versenyeztetés útján történő bérbeadására, melyen a Bérlő lett a nyertes ajánlattevő.
- 3) **Bérbeadó** Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) sz. rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 5. § (3) bekezdése alapján bérbe adja, **Bérlő** pedig, mint a nyílt versenyeztetési eljárás nyertes ajánlattevője bérbe veszi a jelen megállapodás 1) pontjában meghatározott **Bérleményt** a **Bérlő** által ismert, megtekintett természetbeni állapotban raktározás céljából.
- 4) **Szerződő felek** a bérleti szerződést határozott időtartamra, **jelen szerződés Szerződő felek általi aláírásától számított 3 éves határozott időre** kötik.
- 5) **Szerződő felek** az 1) pontban körülírt **Bérlemény** induló éves bérleti díját **nettó 369.720,- Ft + ÁFA/hó**, azaz nettó háromszázhatvankilencezer-hétszázhusz forint + ÁFA/hó összegben állapítják meg.
Szerződő felek rögzítik, hogy **Bérlő** 2023.12.11. napján 92.430,- Ft összegű pályázati biztosítékot megfizetett a Bérbeadó részére, mely összeg a bérleti díjba beszámít.
- 6) **Bérlő** a szerződés tartama alatt köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, a 2) pontban meghatározott célra használni, annak állagát megővni. Amennyiben **Bérlő** a szerződésben rögzített funkciótól eltérő tevékenységet kíván a **Bérleményben** folytatni, azt csak **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulásával teheti meg.
- 7) A bérleti díj évente előre, **a számlán feltüntetett fizetési határidőig** esedékes, amelyet a **Bérlő** a **Bérbeadó** által kiállított és megküldött számla alapján fizet meg a **Bérbeadó** MBH Bank Nyrt. pénzügyintézetnél vezetett 50400209-16264252 számlájára történő átutalás útján. 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 elfogadnak. Az első emelésre 2024. év május 1. napján kerül sor.

Szerződő felek rögzítik, hogy a számlázási időszakok az alábbiak szerint alakulnak:

Bérbeadó 2024. évre vonatkozóan jelen szerződés aláírásától 2024.04.30.napjáig állít ki számlát az éves bérleti díj időarányos részéről. A 2024.05.01. napjától 2025.03.31. napjáig

terjedő időszakra Bérbeadó a jelen pont szerinti első – a fogyasztói árindex mértékével történő - bérleti díjemelés alapján, majd 2025.04.01.-2026.03.31. napjáig terjedő időszakra szintén az aktuális bérleti díjemelés alapján állít ki számlát. Az utolsó számla kiállítására 2026.04.01. napjától a szerződés aláírásától számított 3. év végéig terjedő időszakra vonatkozóan kerül sor szintén az aktuális bérleti díjemelésre figyelemmel.

- 8) *Szerződő felek* rögzítik, hogy *Bérlő* jelen szerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép a *Bérlemény* birtokába. Felek a birtokbaadáskor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 9) *Bérlő* a *Bérleményt* albérletbe nem adhatja, annak használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át.
- 10) A *Bérlőt* terhelik a bérlemény használatával együtt járó esetleges közüzemi díjak (pl. villanyáram, szeméttárolási és elhordási költségek stb.) megtérítése oly módon, hogy a közüzemi szolgáltatókkal saját nevében szerződést köt és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett határnápig a szolgáltatóknak közvetlenül megfizeti. Bérbeadó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a *Bérlő* a közüzemi szolgáltatókkal a bérlemény használatához szükséges közüzemi szerződéseket megkötse. Ha a *Bérlő* a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg, a Bérbeadónak az ebből eredő kárát a *Bérlő* köteles megfizetni.
- 11) *Bérlő* 6-10) pontokban meghatározott kötelezettségeinek megszegése a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását megalapozó lényeges kötelezettség-szegésnek minősül.
- 12) *Bérlő* tudomásul veszi, hogy a *Bérleményen* elhelyezett dolgokat, anyagokat saját veszélyére és felelősségére tárolja.
- 13) *Bérlő* a *Bérbeadó* előzetes írásbeli hozzájárulásával a *Bérleményt* az azon folytatni kívánt, jelen szerződés 3) pontjában megjelölt tevékenység gyakorlásához szükséges módon saját költségén felszerelheti, felújíthatja, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor 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 *Bérlemény* értékét (állagát) megóvó ráfordításokon felül annak forgalmi értékét növeli. Nem minősül értéknövelő beruházásnak a saját üzletmenet érdekében történő beruházás.
- 14) *Bérlő* a bérleti jogviszony időtartama alatt a saját költségén köteles gondoskodni:
 - a *Bérlemény* olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a *Bérlő* kizárólagosan használ, illetve tart üzemben;
 - a tevékenysége során keletkezett kommunális hulladék szállítására vonatkozó közszolgáltatási szerződés megkötéséről;
 - a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a *Bérlemény* és az előtte húzódó gyalogjárda téli hó- és síkosságmentesítéséről.
- 15) 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 bérleti 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 bármilyen más tulajdoni igényt nem keletkeztet.

- 16) **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 meghatározottaknak megfelelő használatát, a használat jogcímét.
- 17) A bérleti jogviszony időtartama alatt **Bérbeadót** 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 **Bérleményt** rongálja vagy rendeltetésével ellentétesen használja,
 - c) **Bérlő** a **Bérbeadó** előzetes hozzájárulása vagy a szükséges jogerős hatósági engedélyek nélkül az ingatlant átalakítja, vagy az eredetitől eltérő célra használja.
- 18) **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor köteles a **Bérleményt** a jogviszony megszűnését követő 15 napon belül, ingóságaitól kiürítve a **Bérbeadónak** visszaadni. A **Bérlemény** visszaadásakor **Szerződő felek** jegyzőkönyvet vesznek fel. A bérleti jogviszony megszűnésével a **Bérlő** a **Bérbeadó** részéről további elhelyezésre, bármilyen jogcímen térítésre, vagy cserhelyiség 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.
- 19) **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.
- 20) Jelen bérleti 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.


- 21) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Vagyonrendelet vonatkozó rendelkezései, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok irányadóak.
- 22) **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.
- 23) Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jóváhagyása, mely jóváhagyással a Ptk. 6: 118. § alapján, a szerződés a megkötésének napján válik hatályossá. A VPÜB döntés száma: 10/2024. (11.16.)

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

Kelt Eger, 2024.01.22.


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




.....
4What Solution Kft.
Bérlő