

787-P/202

Amely létrejött egyrészt: 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 Dr. Fodor András vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyonkezelő divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),
Másrészről: **st. ART Korlátolt Felelősségű Társaság** székhelye: 3300 Eger, Széchenyi u. 24. I/2. szám, C.g.: 10-09-028525, adószáma: 14397246-1-10, képviselőjében eljáró **Dr. Boros László 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 a Bérbeadó kezelésében álló **Eger, Széchenyi u. 21. szám alatti, 4610/A/2 hrsz-ú, 17 m² alapterületű üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
 2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó és Bérlő jogelődje az Eger Otthon Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság között az 1., pontban megjelölt helyiségre 2017. szeptember 07. napján Bérleti szerződés jött létre a 2017. szeptember 05-én megtartott versenyeztetési eljárás eredményére tekintettel, mely 2027. szeptember 15. napjáig tartó határozott időre szól.
- Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a 2., pontban meghatározott eljárás, továbbá az Egri Törvényszék Cégbírósága Cc. 10-09-027266/48. számú 2020. szeptember 03. napján kelt Végzésére tekintettel, - mely szerint az Eger Otthon Ingatlanforgalmazó Kft. beolvadással átalakult - az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget.
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 ingatlanközvetítői 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, az Önkormányzat előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélyek meghiúsulása esetére Bérbeadó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
 5. A felek jelen szerződést – a 2., pontban megjelölt versenyeztetési eljárás és az Egri Törvényszék Cégbírósága Végzésére tekintettel - 2020. szeptember 03. napjától 2027. szeptember 15. napjáig határozott időre kötik.
 6. A Bérlő a bérlemény használatáért

54.002,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Ötvennégyezer-kettő 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 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 2021. 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 - 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 víz- és csatornadíj előleg éves gyakorisággal vagy a bérleti szerződés megszűnésekor elszámolásra kerül a tényleges fogyasztásnak megfelelően.

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

Bérbeadó 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 Bérbeadó 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 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, csatlakozóaljok szükséges cseréjéről,
- a bérelt helyiség minden 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, mázolási, 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. A 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, anyagaira 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 fűtési rendszerét nem rendeltetésszerűen használja, engedély nélküli berendezéseket csatlakoztat rájuk vagy a jogszabályban meghatározott balesetvédelmi/munkavédelmi szabályokat nem tartja be.

11. Bérbeadó a Bérlo szükségstelen 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 Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2020. szeptember 15. napján adja birtokba.
13. Bérbeadó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződösszegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérlo 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 bérlo által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérlo súlyos szerződösszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérlo lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződösszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
 1. ha a Bérlo a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak) esedékességkor nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérlohoz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
 2. ha a Bérlo 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 Bérlo megillető bérleti jogviszonyt harmadik személynek átengedi,
 - d. bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,
 - e. ha Bérlo elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérlo tekintetében végelszámolási eljárás indul,
 - f. ha Bérlo működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérloval szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,
 - g. ha Bérlo egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
 - h. Bérlo a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérlonek 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. Bérlo 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. Bérlo, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérloje, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja, korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.
 - k. Bérlo 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 Bérlonek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérlo 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 **Bérlő jogelődje által 2017. szeptember 04. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 153.900,- Ft-ot, azaz Egyszázötvenháromezer-kilencszáz forintot** jelen bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékká minősítik, mely összeget Bérbeadó a házipénztárában továbbra is letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadékot a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérlő beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérlő 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 Bérbeadó részére történő birtokbaadásával egyidejűleg Bérlő részére visszajár, amennyiben a Bérlőnek 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 Bérlő köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérlő 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérlő ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. 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-00611660 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérlő kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
20. Bérlő 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 félhez), 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. Bérlő 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 Bérbeadó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérlő azonosítását.
28. A Bérlő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatait a Bérbeadó, mint adatkezelő a szerződés teljesítése céljából a Bérbeadó mindenkor

adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint kezelje és tárolja. A Bérő kijelenti, hogy a Bérbeadó 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, 2020. év szeptember hó 15. nap



Dr. Fodor András
vezérigazgató

EVAT EGERI VAGYONKEZELŐ ES TÁVFÜTŐ
ARTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
3300 Eger, Zsálár út 1-3 Pf: 98 ②



Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.
Bérbe adó



st. ART Kft. képviselőjében
Dr. Boros László
Bérő

ST. ART KFT.
3300 EGER
SZÉCHENYI U. 24. I/2.
ADÓSZÁM: 14397246-1-10
BANKSZÁMLASZÁM: 17000019-12868627

Egri Törvényszék Cégbírósága
Cg.10-09-027266/48

V É G Z É S

Az Egri Törvényszék Cégbírósága a Cg.10-09-027266 számon bejegyzett **Eger Otthon Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (3300 Eger, Széchenyi utca 24. 1. em. 2.; adószáma: 13850135-1-10) cégügyében a Cégbíróság a cég kérelmére elrendeli az alábbi változás bejegyzését:

A cég átalakulás miatt törölve 2020. szeptember 3. hatállyal.

22. **A jogutód cég(ek) adatai**

22/1. **A jogutódlás módja:** *beolvadás*
st. ART Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-3300 Eger, Széchenyi út 24. 1. em. 2.
EUID: HUOCCSZ.10-09-028525
A változás időpontja: 2020/09/03
Bejegyzés kelte: 2020/09/03

E végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt.

A per megindításának a bejegyző végzés Céglélelőnyben való közzétételétől számított 30 napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: egyéb.

Az okirat(ok) a cég cégjegyzékét vezető cégbíróságon megtekinthetők.

Eger, 2020. szeptember 3.

dr. Potos Judit s.k.

törvényszéki bíró

167-303 dny
EGER TÖRVÉNYSZÉK
2020. SZEPTEMBER 14.
EGER
2020.09.03

V É G Z É S

Az Egri Törvényszék Cégbíróságánál Cg.10-09-028525 cégjegyzékszámmon bejegyzett st. **ART Korlátolt Felelősségű Társaság** (3300 Eger, Széchenyi út 24. 1. em. 2.; adószáma: 14397246-1-10) cégügyében a bíróság a cég kérelme alapján elrendeli az alábbi változások bejegyzését:

8. **A létesítő okirat kelte**

8/11. 2020. június 29.

A változás időpontja: 2020/09/04

Bejegyzés kelte: 2020/09/03

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/3.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás (törlés) időpontja: 2020/09/04

Törlés kelte: 2020/09/03

11/4.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	6 000 000	HUF

A változás időpontja: 2020/09/04

Bejegyzés kelte: 2020/09/03

16. **A jogelőd cég(ek) adatai**

16/2. Eger Otthon Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság
HU-3300 Eger, Széchenyi utca 24. 1. em. 2.
Cégjegyzékszám: 10-09-027266

EUID: HUOCCSZ.10-09-027266

Adószám: 13850135-1-10

A jogutódlás módja: beolvadás

A változás időpontja: 2020/09/04

Bejegyzés kelte: 2020/09/03

A kérelemnek helyt adó változásbejegyzési végzés ellen fellebbezésnek nincs helye. A végzés vagy az annak meghozatala alapjául szolgáló iratok jogszabályba ütközése miatt az ügyész, valamint az, akire a végzés rendelkezést tartalmaz - a rendelkezés őt érintő részére vonatkozóan - pert indíthat a cég ellen a végzés hatályon kívül helyezése iránt a cég székhelye szerint illetékes törvényszék előtt.

A per megindításának a bejegyző végzés Céglőnyben való közzétételétől számított harminc napon belül van helye. A határidő elmulasztása jogvesztéssel jár.

Ha jogszabály valamely gazdasági tevékenység gyakorlását hatósági engedélyhez köti, a társaság e tevékenységet a jogerős hatósági engedély alapján kezdheti meg (Ptk. 3:97.§ (1) bekezdés).

A cég 50.000.- Ft eljárási illetéket és 3.000.- Ft közzétételi költségtérítést elektronikus úton megfizetett.

A fenti adat(ok) bejegyzése és közzététele a következő okirat(ok) alapján történt: az átalakulásra vonatkozó közlemények megjelenését igazoló lappéldányok kivonata; az átalakulásra vonatkozó közlemények megjelenését igazoló lappéldányok kivonata; az egyesülési terv; tagjegyzék; taggyűlési jegyzőkönyv; taggyűlési jegyzőkönyv; taggyűlési jegyzőkönyv; taggyűlési jegyzőkönyv; a létesítő okirat - változásokkal egybefoglalt - hatályosított szövege; a létesítő okirat - változásokkal egybefoglalt - hatályosított szövege; a vagyonmérleg-tervezetekre és a vagyonleltár-tervezetekre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés; a vagyonmérleg-tervezetekre és a vagyonleltár-tervezetekre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés; a vagyonmérleg-tervezetekre és a vagyonleltár-tervezetekre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés; a vagyonmérleg-tervezetekre és a vagyonleltár-tervezetekre vonatkozó könyvvizsgálói jelentés.

Eger, 2020. szeptember 3.

dr. Potos Judit

törvényszéki bíró

2078 - 1/2017

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 Kis-Tóth Roland vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyonkezelő divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),

Másrészről: **Eger Otthon Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** C.g.: 10-09-027266, adószáma: 13850135-1-10, székhelye: 3336 ostoros, Egri úti lakópark 42. szám, képviselőjében eljáró Farkas Péter 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, Széchenyi u. 21. szám alatti, 4610/A/2 hrsz-ú, 17 m²-es üzlet megnevezésű, nem lakás céljára szolgáló helyiség.**
2. Bérbe adó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról 19. §. (1) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt helyiséget a **2017. szeptember 05-én 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 ingatlanközvetítői 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 meghiúsulása esetére Bérbe adó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. **A felek jelen szerződést 2017. szeptember 15. napjától 2027. szeptember 15. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

51.300,- Ft/hó + ÁFA

azaz: Ötvenegyezer-háromszáz 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 megemelni. 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 - megtérítése oly módon, hogy Bérlő köteles közüzemi szerződést kötni szolgáltatóval és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett határnáig a közüzemi szolgáltatónak megfizetni.

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

A víz- és csatornadíj előleg éves gyakorisággal vagy a bérleti szerződés megszűnésekor elszámolásra kerül a tényleges fogyasztásnak megfelelően.

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

Bérbe adó külön hozzájárulása szükséges ahhoz, hogy a Bérlo a berleményt székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként használja illetve megjelölje. A Bérlo jelen bérleti szerződés megszűnését követő 30 napon belül köteles intézkedni ezen bejegyzés törlése iránt. Amennyiben a Bérlo e kötelezettségének nem tesz eleget, a Bérbeadó jogosult a Cégbírósnál, illetve a nyilvántartást vezető hatóságnál kezdeményezni a cégjegyzékből/nyilvántartásból történő törlést.

8. Bérlo saját költségén köteles gondoskodni a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges kialakítási, belső felújítási, pótlási munkálatokról. Az ily módon megvalósult értéknövelő beruházás Bérbe adó felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbe adó előzetes hozzájárulása szükséges.

Bérlo 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 Bérlo 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 Bérlo 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. A Bérlo a bérelt helyiséget albérltetbe nem adhatja.

10. Bérlo tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbe adó anyagi felelősséget nem vállal. Bérlo saját eszközeire, anyagaira a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.

Bérlo 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. Bérbe adó a Bérlo 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 Bérlo részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2017. szeptember 11. napján adja birtokba.

13. Bérbe adó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződésszegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérlo 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 bérlo által fizetendő bérleti díj

automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérlet súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.

15. A Bérlet lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:

1. ha a Bérlet a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak) esedékességgel nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérlethez intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;

2. ha a Bérlet a jelen bérleti szerződés vagy egyéb jogszabály alapján öt 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 bérletben végzett tevékenységéhez kapcsolódó tevékenységi kört a Bérbeadó engedélye nélkül módosítja,

c. a bérlet bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül al-bérletbe adja, vagy másnak használatra átengedi vagy a jelen Bérlet alapján a Bérlet megillető bérleti jogot harmadik személynek átengedi,

d. bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,

e. ha Bérlet elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérlet tekintetében végelszámolási eljárás indul,

f. ha Bérlet működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérlettel szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,

g. ha Bérlet egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a bérletet.

h. Bérlet a bérletben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérletnek 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. Bérlet 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. Bérlet, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérletnek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérlete, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja, korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.

k. Bérlet 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 Bérletnek a bérlet területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

17. Bérlet 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 licites eljárás során a Bérlet által 2017. szeptember 04 napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 153.900,- Ft-ot, azaz *Egyszázötvenháromezer-kilencszáz forintot* jelen bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékká minősítik, mely összeget Bérbe adó a házipénztárában letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadékat a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérlet beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérlet 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 Bérlet részére visszajár, amennyiben a Bérletnek 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 Bérlo köteles a különbözetet Bérbe adónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérlo 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbe adó jogosult Bérlo ezen lényeges kötelezettségzegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.

19. 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-00611660 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérlo kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
20. Bérlo köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a bérlo 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 félhez), 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 megégyezésével, 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. Bérlo 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 Bérbe adó elvégezte a pénzmoss megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti Bérlo 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 07. nap

.....
Kis-Tóth Roland
vezérigazgató

EVAT Egri Vagyongazdálkodási és Távfűtő

Zártkörűen működő közhasznú társaság

3300 Eger, Zoltai út 1-3 Pt.198

.....
Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.

Bérbe adó

EGER OTTHON KFT

3326 Ostoros, Egri úti lakópark 42

Adószám: 13850135-1-10

Besz.: 10401141-50526549-55821003

.....
Eger Otthon Kft. képviselőjében

Farkas Péter ügyvezető

Bérlo