

## 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 Liktör Enikő Henriett

), 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 az Eger belterület 6622 hrsz-ú, összesen 2207 m<sup>2</sup> térmértékű, „kivett iskola és üzletek” megnevezésű, természetben 3300 Eger, Deák Ferenc út 19. szám alatt található ingatlan Eger, Stadion utca felőli középső üzlethelyisége Bérbeadó tulajdonában áll. (továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) **Bérbeadó** Eger Megyei Jogú Város Polgármestere 51/2024. (V.16.) számú 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 Városgazdálkodási Bizottságának 161/2023. (X.26.) számú döntésében foglalt feltételekkel, kutyakozmetika tevékenység végzéséhez.
- 3) **Szerződő felek** a bérleti szerződést határozott időtartamra, 2024. június 03. napjától szerződés aláírásának napjától számított 5 éves időtartamra, 2029.június 03. napjáig terjedő időtartamra kötik.
- 4) **Szerződő felek** az 1) pontban körülírt **Bérlemény** induló bérleti díját nettó 36.250,-Ft + ÁFA/hó, azaz nettó Harminchatezer-kétszázötven forint + ÁFA/hó összegben, összegben állapítják meg.
- 5) **Bérlő** a szerződés tartama alatt köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, **funkciójának megfelelően** használni, annak állagát megővni, ideértve az 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.
- 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. pénzügyi osztálynál 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 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 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 berendezéseket és egyéb

ingóságokat, továbbá a közüzemi-mérőóra állásokat is, amely jegyzőkönyv jelen megállapodás 1. sz. mellékletét képezi.

- 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 hatánapig 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.
- 13) **Szerződő felek** rögzítik, hogy **Bérlő** a 2) pontban hivatkozott licites eljárásban megjelölt három havi bérleti díjnak megfelelő **108.750,-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 óvadékra 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 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 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, 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 jogcímén 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 túrni 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 5) 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 adóalanyiségra 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 szerződéskötéskori 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 kísérlik 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.

2024 JÚN 03.

Kelt Eger, 2024. ....

  
.....  
**Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata**  
képviselőtében  
Mirkóczki Ádám polgármester  
**Bérbeadó**



  
.....  
Liktó Enikő Henriett  
**Bérlő**

