

**BÉRLETI
SZERZŐDÉS**

Amely létrejött egyrésről: az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint tulajdonos megbízásából eljáró **EVAT Egri Vagyongkezelő és Távfűtő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 3300 Eger, Zalár J. u. 1-3. sz., Cg: 10-10-020014, adószáma: 10592803-2-10, képviselőjében Juhász Éva vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyongkezelő divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),
Másrészről: **MAGYAR AUTÓKLUB** (székhelye: 1043 Budapest, Berda József u. 15. szám, nyilvántartási száma: 01-02-0000433, adószáma: 19621140-2-41, képviselőjében **Milovukovics Györgyi főtitkár**), 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 Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Bérbeadó kezelésében álló **Eger, Jókai u. 5. szám** alatti, **4957/A/1 hrsz-ú 59 m² alapterületű üzlet megnevezésű nem lakás céljára szolgáló helyiség**.
2. Bérbeadó **bérbe adja**, Bérlő **bérbe veszi** az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 23. §. (1)-(6) bekezdése alapján 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 **irodai tevékenység** céljából veszi bérbe. Bérlő tudomásul veszi, hogy az esetleges funkcióváltáshoz és átalakításhoz, továbbá a működéshez szükséges engedélyek vagy hozzájárulások beszerzése a Bérlő feladata, az Önkormányzat előzetes jóváhagyását követően. A működéshez szükséges engedélyek megíúsulása esetére Bérbeadó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.
5. **A felek jelen szerződést 2021. augusztus 01. napjától 2031. július 31. napjáig tartó határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

113.602,- Ft/hó + ÁFA

azaz Egyszáztizenháromezer-hatszázkető forint/hó + ÁFA

összegű bérleti díjat köteles fizetni a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kiállított 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 a 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 2022. 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 Bérbeadó 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 szemétszállítás biztosítása, valamint a működése során keletkezett szemét tárolása a Bérlő feladata.

Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy a Bérlő a bérleményt telephelyeként 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 vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, csatlakozóaljak szükséges cseréjéről,
- a bérelt helyiség minden olyan központi berendezésének karbantartásáról, javításáról, amelyet a Bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- a helyiség, 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:

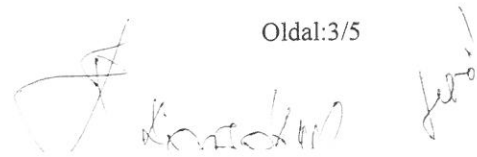
- a közmű alapvezetékek működőképességének biztosításáról,
- a központi berendezéseinek működőképességéről a helyiség átadásakor.

9. A 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 az ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.

Bérlő felelős, illetve viseli annak teljes körű következményeit, amennyiben az épület elektromos-, víz-, és fűtésrendszerét nem rendeltetésszerűen használja, engedély nélküli berendezéseket csatlakoztat rájuk vagy a jogszabályban meghatározott balesetvédelmi/munkavédelmi szabályokat nem tartja be.

11. Bérbeadó a Bérelő szükségtelen 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 Bérelő részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2021. augusztus 02. napján adja birtokba. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban meghatározott helyiségről állapotfelmérés készül tekintettel arra, hogy Bérelő korábbi szerződéssel az ingatlan birtokában van. Bérelő közüzemi szerződései folyamatosan megkötött szerződések a szolgáltatókkal.
13. Bérbeadó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1)-(5) bekezdésében foglaltak vagy súlyos szerződésszegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérelő 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 Bérelő által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az a Bérelő súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérelő lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
1. ha a Bérelő a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak) esedékességgkor nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérelőhöz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
 2. ha a Bérelő 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 Bérelőt megillető bérleti jogviszonyt harmadik személynek átengedi,
 - d. Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,
 - e. ha Bérelő elleni csőd-, felszámolási (ideértve a saját maga, mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérelő tekintetében végelszámolási eljárás indul,
 - f. ha Bérelő működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérelővel szemben az illetékes, nyilvántartást vezető bíróságnál hivatalból való törlési eljárás indul,
 - g. ha Bérelő egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
 - h. Bérelő a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot, illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérelőnek 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. Bérelő 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. Bérelő, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérelője, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja,



korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.

k. Bérelő 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 Bérelőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérelő az ingatlant a bérleti jogviszony megszűnésével, 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 Bérbeadónak átadni.
18. Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelet 23. §. (6) bekezdése alapján a Bérelő által **2021. július 01. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 340.806,- Ft-ot, azaz Háromszáznegyvenezer-nyolcszázhat Ft-ot** jelen bérleti szerződéshez kapcsolódó óvadékká minősítik, mely összeget Bérbeadó a házipénztárában letétként kezel. A Bérbeadó jogosult az óvadékot a jelen szerződésből fakadó bármely jogcímen fennálló követelése kiegyenlítésére a Bérelő beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérelő 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 Bérelő részére visszajár, amennyiben a Bérelőnek 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 Bérelő köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérelő 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérelő ezen lényeges kötelezettségszegésére hivatkozással jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
19. Bérelő jelen szerződés érvényességének feltételeként az 1., pontban megjelölt ingatlan albérletbe adási lehetősége nélkül 2021. július 01. napján megfizetett Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Költségvetési Elszámolási számlájára – bankszámla száma: 12033007-00102883-00100003 – **259.581,- Ft + Áfa összegű / bruttó 329.668,- Ft /egyszeri szerződéskötési díjat**, mely összeg a korábbi bérleti joggal rendelkező bérelő - Magyar Autóklub - által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa. (86.527,- Ft * 3).
Bérelő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése és/vagy megszüntetése esetén a szerződéskötési díj a Bérelő 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- 01237583 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérelő kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a Bérbeadótól átvette.
21. Bérelő köteles a jelen szerződés végrehajtása szempontjából lényeges adatai megváltozását a Bérbeadó felé írásban jelezni. Az ennek elmulasztásából eredő károk és hátrányok kizárólag a Bérelőt 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

[Handwritten signature]

vette át (az „nem kereste”, „a címzett ismeretlen”, „a címzett elköltözött” közleménnyel érkezett vissza a feladó feléhez), 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. Bérelő 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 Bérbeadó elvégezte a pénzmossás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérelő azonosítását.
29. A Bérelő kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatait a Bérbeadó, mint adatkezelő a szerződés teljesítése céljából a Bérbeadó mindenkori adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint kezelje és tárolja. A Bérelő kijelenti, hogy a Bérbeadó adatvédelmi és adatkezelési szabályzatát megismerte, és az abban foglaltakat elfogadja.

A Bérelő a Bérbeadó kapcsolattartója személyes adatainak kezelésével összefüggésben az 1. sz. melléklet szerinti tájékoztatást nyújtja. A Bérbeadó vállalja, hogy a tájékoztatást a kijelölt kapcsolattartójával megismerteti.

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

Eger, 2021. év július hó nap

EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
3300 Eger, Zala út 1-3 Pf.:98 ①

.....
Juhász Éva
vezérigazgató

.....
Korsós Lajosné
vagyonkezelő divízióvezető

EVAT Zrt.
Bérbeadó

Budapest, 2021. év július hó nap

.....
MAGYAR AUTÓKLUB képviselőjeként
Milovukovics Györgyi főtitkár
Bérelő

