

BÉRLETI SZERZŐDÉS

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

másrészről Lakatos Alfréd (

mint bérelő - továbbiakban: **Bérelő**;
Bérbeadó és Bérelő 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, Rudivár utca 2832 helyrajzi számú, 297 m² nagyságú „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) **Szerződő felek** rögzítik, hogy a Bérbeadó Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városgazdálkodási Bizottsága 116/2024. (VI.18.) sz. döntése és Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága 86/2024. (VI.18.) sz. döntése értelmében kizárólag **mezőgazdasági hasznosítás céljára bérbe adja** a Bérleményt a Bérelő részére. Szerződő felek rögzítik, hogy Bérelő a Bérleménnyel szomszédos, Eger belterület 2831 hrsz-ú, természetben, 3300 Eger, Rudivár u. 33. sz. alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa.
- 3) **Szerződő felek** a bérleti szerződést határozott időtartamra, **2024. július 1. napjától 2029. június 30. napjáig tartó 5 éves határozott időre** kötik.
- 4) **Szerződő felek** az 1) pontban körülírt **Bérlemény induló éves bérleti díját nettó 11.880,-Ft + ÁFA/év, azaz bruttó 15.088,- Ft+ ÁFA/év (bruttó tizenötezer-nolcvannyolc forint plusz ÁFA/év) összegben állapítják meg.**
- 5) **Bérelő** a szerződés tartama alatt köteles a **Bérleményt** rendeltetésszerűen, a 2) pontban meghatározott célra használni, annak állagát megővni. Amennyiben **Bérelő** a szerződésben rögzített funkciótól eltérő tevékenységet kíván a **Bérleményben** folytatni, azt csak **Bérbeadó** előzetes, írásbeli hozzájárulásával teheti meg.
- 6) A bérleti díj évente előre, **a számlán feltüntetett fizetési határidőig** esedékes, amelyet **a Bérelő 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 bérelői elfogadó nyilatkozat nélkül - megemelkedik, amelyet **Szerződő felek** jelen bérleti szerződés aláírásával elfogadnak. Az első emelésre 2025. év május 1. napján kerül sor.

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

Bérbeadó 2024. évre vonatkozóan 2024. július 1. napjától 2025.04.30.napjáig állít ki számlát az éves bérleti díj időarányos részéről. A 2025.05.01. napjától 2029.04.30. napjáig Bérbeadó a jelen pont szerinti - a fogyasztói árindex mértékével történő - bérleti díjemelés alapján állít ki számlát. Az utolsó számla kiállítására 2029.05.01. napjától a szerződés aláírásától számított 5. év végéig terjedő időszakra vonatkozóan kerül sor szintén az aktuális bérleti díjemelésre figyelemmel.


- 7) *Szerződő felek* rögzítik, hogy *Bérlő* jelen szerződés mindkét fél általi aláírásának napján lép a *Bérlemény* birtokába. Felek a birtokbaadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel.
- 8) *Bérlő* a *Bérleményt* albérletbe nem adhatja, annak használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át.
- 9) A *Bérlőt* terhelik a bérlemény használatával együtt járó esetleges közüzemi díjak (pl. szeméttárolási és elhordási költségek stb.) megtérítése oly módon, hogy a közüzemi szolgáltatókkal saját nevében szerződést köt és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig a szolgáltatóknak közvetlenül megfizeti. *Bérbeadó* jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a *Bérlő* a közüzemi szolgáltatókkal a bérlemény használatához szükséges közüzemi szerződéseket megkösse. Ha a *Bérlő* a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg, a *Bérbeadónak* az ebből eredő kárát a *Bérlő* köteles megfizetni.
- 10) *Bérlő* 6-10) pontokban meghatározott kötelezettségeinek megszegése a jelen bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását megalapozó lényeges kötelezettségszegésnek minősül.
- 11) *Bérlő* tudomásul veszi, hogy a *Bérleményen* elhelyezett dolgokat, anyagokat saját veszélyére és felelősségére tárolja.
- 12) *Bérlő* a *Bérbeadó* előzetes írásbeli hozzájárulásával a *Bérleményt* az azon folytatni kívánt, jelen szerződés 2) pontjában megjelölt tevékenység gyakorlásához szükséges módon saját költségén felszerelheti, azzal, hogy a bérleti jogviszony megszűnésekor a *Bérleményt* jelenlegi állapotában 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.
- 13) *Bérlő* a bérleti jogviszony időtartama alatt a saját költségén köteles gondoskodni:
- 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.
- 14) 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 bármely más tulajdoni igényt nem keletkeztet.

- 15) **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.
- 16) A bérleti jogviszony időtartama alatt **Bérbeadó**t 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.
- 17) **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 csereingatlan 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.
- 18) **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.
- 19) 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 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 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.
- 20) A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a *Ptk.*, a *Vagyonrendelet* vonatkozó rendelkezései, továbbá egyéb vonatkozó jogszabályok irányadóak.
- 21) **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 bérleti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Eger, 2024. 07. 12.


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




.....
Lakatos Alfréd
Bérlő