

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., képviseletében dr. Fodor András vezérigazgató és Korsós Lajosné vagyonkezelő divízióvezető), mint **Bérbeadó**, (a továbbiakban: Bérbeadó),

Másrészről: **Cseh András e.v.**(sz.h.: Pocking, sz.i.:1945.11.28., an.: Szeredi Sarolta, lakcím: 3300 Eger, Hatvani kapu tér 8. 2/15) adószám: 72693487-2-30, nyilvántartási szám: V – 583541, 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, Dobó tér 11. szám alatti, 5037 hrsz-ú, 173 m<sup>2</sup> alapterületű műemlék épület 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 19. §. (1) bekezdése alapján az általa ismert, megtekintett és elfogadott jelen műszaki valamint természetbeni állapotában az 1. pontban megjelölt műemlék épületet **a 2020. május 12-én megtartott versenyeztetési eljárás eredményére tekintettel.**
3. Bérlő a műemlék épületet 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 műemlék épületet szállodai és vendéglátó 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 megíúsulása esetére Bérbeadó semminemű anyagi felelősséget nem vállal.  
**Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az 1-es pontban meghatározott ingatlan (Senator-Ház) EMJV Önkormányzat Közgyűlése Egri Értéktár Bizottsága 4/2019. (IV.17.) számú döntése alapján, az Egri Települési Értéktárba helyi nemzeti értéként felvételre került, az épület berendezési és felszerelési tárgyaival együtt.**  
A Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Senator-Ház jelenlegi szellemiségét fenntartva, képviselve végzi tevékenységét.
5. **A felek jelen szerződést 2020. október 01. napjától 2030. szeptember 30. napjáig határozott időre kötik.**
6. A Bérlő a bérlemény használatáért

**1.416.666,- Ft/hó + ÁFA**

**azaz: Egymillió-négyszáztizethatezer-hatszázhatvanhat 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.

**Az épületben folytatható szezonális tevékenységre tekintettel az éves bérleti díj megfizetése szezonra bontható ( 6 hónap + 40%, 6 hónap – 40% ).**

Fentiekre tekintettel felek megállapodnak, hogy Bérlő január – április, továbbá november – december hónapokban **850.000,- Ft/hó + Áfa**, azaz nyolcszázötvenezer forint/hó + Áfa, míg

**május – október hónapokban 1.983.334,- Ft/hó + Áfa, azaz Egymillió-kilencszáznyolcvanháromezer-háromszázharmincnyé forint/hó + Áfa összegű bérleti díjat köteles fizetni számla ellenében a számlán feltüntetett esedékességi időpontra.**

Késedelmes fizetés esetén a Bérlo köteles a mindenkor Ptk-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot megfizetni.

Bérlo tudomásul veszi, hogy a **bérleti jogviszony** időtartama alatt Bérbeadó az épület bérleti díját jogosult minden év május 01. napjától kezdődően – 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:

Bérlo terhelik az épület használatával kapcsolatos közüzemi díjak – ÉMÁSZ, TIGÁZ, VÍZMŰ - megtérítése oly módon, hogy Bérlo köteles közüzemi szerződést kötni szolgáltatókkal és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett hatánapig a közüzemi szolgáltatóknak megfizetni.

Ha a Bérlo a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg és emiatt Bérbeadót kár érne, a Bérlo azt köteles megtéríteni.

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

Bérbeadó jelen szerződésben hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérlo a bérleményt telephelyként 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 Cégbíróságnál, 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 Bérbeadó, vagy a tulajdonos felé nem érvényesíthető, annak megtérítésére a Bérlo a szerződés megszűnésekor semmilyen jogcímen igényt nem támaszthat. Tudomásul veszi, hogy szerkezetet érintő átalakítás esetén a Bérbeadó előzetes hozzájárulása szükséges.

Bérlo tudomásul veszi, hogy a műemlék épület műemléki környezetben is található, ezért minden felújítás, átépítés stb. megkezdése előtt ki kell kérnie a Egri Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala hozzájárulását és engedélyét.

#### A Bérlo köteles különösen gondoskodni:

- az épület helyiségeinek burkolatának szükség szerinti cseréjéről, pótlásáról, felújításáról,
- az épület helyiségeinek berendezési tárgyainak, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, javításáról, szükség szerinti cseréjéről
- az elektromos vezetékek és érintésvédelmi rendszernek a kijavításáról, kapcsolók, csatlakozóaljak szükséges cseréjéről,
- a bérelt műemlék épület 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 Bérő a műemlék épületet albérletbe nem adhatja.

10. Bérő tudomásul veszi, hogy gépeiért, eszközeiért, anyagaiért és árukészletéért Bérbeadó anyagi felelősséget nem vállal. Bérő saját eszközeire, anyagaira a biztosítást maga köti meg, és ingatlanban okozott károkért teljes anyagi és erkölcsi felelősséggel tartozik.  
Bérő 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. Bérbeadó a Bérő 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 Bérő részére az 1. pontban megjelölt helyiséget 2020. október 01. napján adja birtokba.**  
Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az 1-es pontban meghatározott helyiségről állapotfelmérés készül tekintettel arra, hogy Bérő korábbi szerződéssel az ingatlan birtokában van. Bérő közüzemi szerződései folyamatosan megkötött szerződések a szolgáltatókkal.
13. Bérbeadó csereingatlan felajánlása nélkül az 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §. (1) (5) bek. pontjában foglaltak vagy szerződésszegés estén jogosult azonnali hatállyal a bérleti jogviszonyt felmondani. Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony bármilyen címen történő megszűnése, vagy megszüntetése következtében csere ingatlanra nem jogosult.
14. Felek tudomásul veszik, hogy amennyiben jelen helyiségbérleti szerződés tárgyát képező ingatlan megszakítás nélkül 60 napot meghaladó időtartamban üresen áll, akkor a bérő által fizetendő bérleti díj automatikusan 20 % mértékben megemelkedik, ha pedig 120 napot meghaladó időtartamban is üresen áll, akkor az bérő súlyos szerződésszegésének minősül, és a bérleti szerződés a bérbeadó részéről rendkívüli felmondással megszüntethető.
15. A Bérő lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül a korábban említett eseteken kívül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
  1. ha a Bérő a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, a közüzemi díjak ) esedékességgel nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérőhöz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő napon 8 (nyolc) naptári belül sem fizeti meg az adott tartozást;
  2. ha a Bérő 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 Bérőt megillető bérleti jogot harmadik személynek átengedi,
    - d. bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkát végez,
    - e. ha Bérő elleni csőd-, felszámolási- (ideértve a saját maga mint adós által kezdeményezett eljárást is) eljárást a bíróság elsőfokon elrendeli vagy a Bérő tekintetében végelszámolási eljárás indul,
    - f. ha Bérő működési vagy tevékenységi engedélyét bevonják vagy a Bérővel szemben az illetékes cégbíróságon hivatalból való törlési eljárás indul,

*Lorincz*

- g. ha Bérló egyoldalúan, a Felek erre vonatkozó közös megállapodása nélkül elhagyja és/vagy kiüríti a Bérleményt.
- h. Bérló a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérlónek 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. Bérló 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. Bérló, vagy érdekkörébe tartozó harmadik személy a bérleménynek a Bérbeadó, vagy Bérbeadó bármely más Bérlóje, illetve a szomszédok általi rendeltetésszerű használatát zavarja, korlátozza vagy megakadályozza, valamint a figyelmeztetés után azonnal nem hagy fel az ilyen magatartásával.
- k. Bérló 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 Bérlónek a bérlemény területén levő vagyontárgyain törvényen alapuló zálogjog illeti. A Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.
17. Bérló 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. Bérbeadónak tudomása van arról, hogy a jelenlegi Bérló saját forrásból finanszírozta a Senator-Ház működőképességét, arculatát jelentő beruházásokat. A Bérlónek rendelkezési joga van az ingatlan gépészeti berendezései, konyhatechnológiája, a jellegzetes dizájnelemek, a szálloda és étterem valamennyi eszköze, berendezése, felszerelése felett.
18. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés 2. pontjában rögzített eljárás során a Bérló által **2020. május 07. napján az EVAT Zrt. bankszámlaszámára befizetett 2.144.600,- Ft-ot, azaz Kettőmillió-egyszáznegyvennégyezer-hatszáz forintot, továbbá 2020. augusztus 31. napjáig befizetendő 2.105.400,- Ft-ot, azaz Kettőmillió-egyszázöttezer-négyezer forintot összesen 4.250.000,- Ft-ot, azaz Négy millió-kettőszázötvenezer forintot** 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 Bérló beleegyezése nélkül felhasználni, ha a Bérló 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 Bérló részére visszajár, amennyiben a Bérlónek 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 Bérló köteles a különbözetet Bérbeadónak megfizetni. Az óvadék ilyen jellegű felhasználását követően Bérló 15 napon belül köteles a szerződéskori összegre kiegészíteni az óvadékot. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult Bérló ezen lényeges kötelezettségszegésére 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- 01130455 számú energetikai tanúsítványt elkészíttette. Bérló kijelenti, hogy az eredeti tanúsítványt megtekintette, az abban foglaltakat tudomásul vette és annak összesítő lap másolatát a bérbeadótól átvette.
20. Bérló 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. Felek rögzítik, hogy az ingatlan hasznosítása kizárólag az ingatlan egészére vonatkozhat, beleértve és ingó elemeket is.
25. Felek rögzítik, hogy az ingatlan hasznosításakor Bérlet elő bérleti, illetve elővásárlási jog illeti meg.
26. 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.
27. Felek az esetleges jogvitájuk rendezésére hatáskortól függően kikötik az Egri Járásbíróság (Egri Törvényszék) kizárólagos illetékességét.
28. Bérlet 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.
29. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó elvégezte a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti Bérlet azonosítását.
30. A Bérlet kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződés megkötésével összefüggésben átadott személyes adatokat 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 Bérlet 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 július hó ..... nap

EVAT Egri Vagyonkezelő és Távfűtő

Zártkörűen Működő Részvénytársaság

3300 Eger, Zalár út 1-3 Pf.:98 ①

.....

dr. Fodor András  
vezérigazgató

HOTEL SENATOR

Gesz. András magánváll.

Eger, Dobó tér 11.

Add: Bérbeadó

Nyilv. sz.: 2812796

.....

Korsós Lajosné  
vagyonkezelő divízióvezető

Bérlet

2020. SZEPTEMBER 9.

