

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely bérleti szerződés (továbbiakban a „Szerződés”) létrejött az

Egri Közzolgáltatások Városi Intézménye

székhely: 3300 Eger, Bem tábornok u. 3.

adószáma: 15379913-2-10.

képviseli: Bodnár Gábor igazgató

mint bérbeadó (továbbiakban a "Bérbeadó"),

valamint a

Pincészinház Eger Művészeti Közhasznú Egyesület

székhely: 3300 Eger, Bartók Béla tér 6.

adószáma: 18579648-2-10.

képviseli: Tatár Gabriella elnök

mint bérlő (továbbiakban a "Bérlő")

között az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételek mellett:

1. A bérlet tárgya

- 1.1. A Bérbeadó kijelenti, hogy vagyonkezelésében áll az Eger Megyei Jogú Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásba Eger, belterület 4989. helyrajzi szám alatt felvett, természetben 3300 Eger, Híbay Károly u. 7. szám alatt található Kis Zsinagóga épülete (a továbbiakban: Bérlemény).
- 1.2. A Bérbeadó az Önkormányzat Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 35/2015. (X.30.) számú önkormányzati rendelete 14.§ 3. és 4. pontjai, illetve az Önkormányzat Közgyűlése Városgazdálkodási Bizottságának 26/2019. (III.20.) VGB számú döntése alapján bérbe adja, a Bérlő pedig bérbe veszi a Bérleményt.
- 1.3. Bérbeadó szavatosságot vállal azért, hogy a Bérlő a Bérleményen korlátozásoktól mentes háborítatlan bérleti jogosultságot szerezzen.

2. A bérlemény használata

- 2.1. Bérlő a Bérleményt kizárólag művészeti (színházi) tevékenység folytatása céljára veszi bérbe, annak állapotát részletesen megismerte és azt kifejezetten elfogadja. Bérlő kijelenti, hogy a Bérlemény kialakításával, állagával szemben a Bérbeadóval szemben kifogással nem él.
- 2.2. A Bérleménynek a 2.1. pontban meghatározottaktól eltérő tevékenység céljára történő használatához a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. A Bérlő által folytatott tevékenységgel kapcsolatos minden engedély, és hozzájárulás beszerzése a Bérlő feladata és kockázata.
- 2.3. Bérlő nem jogosult a Bérleményt albérletbe, vagy más személy használatába adni.

3. A bérleti díj és megfizetése

- 3.1. A Bérlemény használatának ellenértékeként a Bérlő havi 40.000.-Ft, azaz negyvenezer forint összegű bérleti díjat köteles a Bérbeadó részére megfizetni.
- 3.2. Az Önkormányzat, mint tulajdonos az 1.2. pontban említett bizottsági döntéshez kapcsolódó előterjesztésben foglaltakat tudomásul véve felhatalmazta a Bérbeadót arra, hogy a Bérlő által a Bérleményen a 8.2. pontban foglaltak szerint elvégzett állagmegóvási munkálatok ellenértékét a teljes bérleti időszak fennállása során a bérleti díjba havi 20.000.-Ft, azaz húszezer forint összeg erejéig beszámítsa.

Beszámításra kizárólag a ténylegesen megvalósult, és a 8.2. pontban írtak szerint igazolt beruházás értéke alkalmas.

A Felek megállapodnak abban, hogy a 8.2. pontban foglaltak szerint elvégzett beruházás értéke bruttó értéken kerül beszámításra a bérleti díj összegébe. A Bérelő a beszámításra kerülő beruházás értékéből havi bruttó 20.000.-Ft (15.748.-Ft+Áfa) összegről számlát állít ki és küld meg a Bérbeadó felé, legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap tizenötödik (15.) napjáig. A Bérbeadó ezzel egyidejűleg a bérleti díj összegéről számlát állít ki és küld meg a Bérelő felé, legkésőbb a tárgyhónapot követő hónap tizenötödik (15.) napjáig. A bérleti díjból a kompenzációt követően fennmaradó összeget a Bérelő a tárgyhónapot követő hónap huszadik (20.) napjáig köteles teljesíteni a Bérbeadó felé, akként, hogy azt a Bérbeadónak a számlán feltüntetett számú bankszámlájára utalja át.

- 3.3. A Bérbeadó minden évben a tárgyévet megelőző év vonatkozásában a Központi Statisztikai Hivatal által közölt fogyasztói árindex mértékéig, annak közzétételét követően automatikusan jogosult a bérleti díjat a tárgyévi január 1. napjára visszamenően felemelni. A Bérelő a tárgyévi ténylegesen megfizetett, valamint a felemelt bérleti díj különbözetét az első ízben az e pontban foglaltaknak megfelelően felemelt bérleti díj megfizetésével egyidejűleg köteles kiegyenlíteni.

4. Közüzemi díjak

- 4.1. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérelő köteles a Bérleményben felmerülő és a Bérbeadó által hitelesen igazolt közüzemi költséget naptári évente utólag, a Bérbeadó által készített kimutatás, és a kimutatás alapján kiállított számla ellenében a tárgyévet követő január 31. napjáig megfizetni a Bérbeadó felé. Felek közüzemi költségek alatt értik különösen a víz- és az áramszolgáltatás díját.
- 4.2. Az átadás napjától a Bérelőt terhelik az alábbi a Bérlemény fenntartásával, működésével, karbantartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségek.
- 4.3. Amennyiben bizonyos közüzemi szolgáltatások átmenetileg nem állnak rendelkezésre, kártérítés nem követelhető a Bérbeadóval szemben, feltéve, hogy ez nem a Bérbeadónak felróható.

5. A bérlet időtartama

- 5.1. Jelen bérleti szerződést a felek 2019. április 1. napjától kezdődő öt (5) éves határozott időtartamra kötik, a szerződés tehát 2024. április 30. napján szűnik meg.

6. Szerződésszegés

- 6.1. A jelen bérleti szerződés alapján a Bérelő lényeges kötelezettsége megszegésének, és ezáltal súlyos szerződésszegésének minősül az alábbi események bármelyikének bekövetkezése:
- 6.1.1. ha a Bérelő a jelen bérlet alapján fennálló bármely fizetési kötelezettségének (így különösen a bérleti díj, és a közüzemi díj) esedékességgkor nem tesz eleget és Bérbeadó által a Bérlelőhöz intézett írásbeli felszólítás kézhezvételét követő tizenöt (15) naptári napon belül sem fizeti meg az adott tartozást;
- 6.1.2. ha a Bérelő a jelen Bérleti szerződés vagy egyéb jogszabály alapján őt terhelő bármely kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felszólítása ellenére az írásbeli felszólítás kézhezvételét követő tizenöt (15) naptári napon belül sem tesz eleget, így különösen, ha:
- a Bérleményben végzett tevékenységét a Bérbeadó engedélye nélkül módosítja, vagy a tevékenység folytatásával felhagy, illetve azt legalább két (2) hónapon túl tevékenységét nem látja el,
 - a Bérleményt albérlésbe adja, vagy másnak használatra átengedi vagy a jelen Bérlet alapján a Bérlelőt megillető bérleti jogot harmadik személynek átengedi,
 - Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül átalakítást, fejlesztést vagy más hasonló munkálatot végez,
 - Bérelő a Bérleményben a rendeltetésszerű használatot, illetve állagromlást meghaladó kárt okoz, és kijavítását vagy javításának megkezdését a Bérlelőnek küldött tájékoztató levélbe foglalt írásbeli felszólítás kézhezvételét követő három (3) napon belül elmulasztja; illetve a szükséges munkákat az ilyen munkákhoz szükséges időn belül nem végzi el.

19

7 Felmondás

- 7.1 A Felek nem jogosultak jelen bérletet rendes felmondással megszüntetni.
- 7.2 A Bérbeadó a Bérlet jelen szerződés 6.1. pontjában meghatározott szerződésszegése esetén jogosult a jelen bérletet rendkívüli felmondással megszüntetni a Bérlet a teljesítésre és a következményekre figyelmeztetéssel történő írásbeli felhívásban meghatározott 15 (tizenöt) naptári napos határidő eredménytelen lejárta követően írásban megküldött felmondással.
- 7.3 A Bérlet térítvényes levélben küldött rendkívüli felmondással megszüntetheti ezen szerződést, ha a Bérbeadó nem biztosítja a Bérlet ezen szerződés szerinti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotát a bérlet ideje alatt, továbbá elmulasztja e helyzet orvoslásának megkezdését az írásban küldött felszólítás kézhezvételét követő öt (5) munkanapon belül.

8 Javítás, karbantartás, szerkezeti változtatások

- 8.1 A bérlet időtartama alatt a Bérlet köteles a Bérlet rendeltetésszerű használatnak megfelelő állapotban történő folyamatos karbantartására. A Felek a Bérlet, a Bérlet környezete, illetve közművei karbantartásával és javításával kapcsolatos ügyekben fokozottan együttműködnek.
- 8.2 A Bérlet kötelezettséget vállal arra, hogy az Önkormányzat és a Bérbeadó által egyaránt jóváhagyott tervdokumentáció és költségvetés alapján saját költségén állagmegóvási munkákat végez a Bérleten legkésőbb 2019. május 31. napjáig. A Bérbeadó a munkák költségét 1.200.000.-Ft, azaz egymillió-kettőszázezer forint összegben ismeri el, amelyet Bérlet tudomásul vesz, és elfogadja, hogy a beruházások ellenértékét legfeljebb előző összeghatárig érvényesítheti a Bérbeadóval, vagy az Önkormányzattal szemben, a bérleti díjba való beszámítással, a jelen szerződés 5.1. pontjában meghatározottak szerint. A Bérlet az állagmegóvási munkák előző ellenértékét kizárólag akkor jogosult érvényesíteni, ha a munkák elvégzését a Bérbeadó által kiállított teljesítésigazolás tanúsítja. A Bérlet köteles a teljesítésigazolás kiadását megelőzően a munkák ellenértékéről kiállított számlákat a Bérbeadó részére bemutatni. Amennyiben a teljesítésigazolás kiállítása 2019. július 31. napjáig a Bérletnek felróható okból elmarad, akkor a Bérlet elveszti az 5.1. pontban szereplő beszámítás lehetőségét, és 2019. augusztus 1. napjától a teljes bérleti díjat köteles megfizetni a Bérbeadó felé, egyúttal tizenöt (15) napon belül köteles a birtokbaadástól beszámított összeget egyben megtéríteni a Bérbeadónak.
- 8.3 Életveszély, anyagi kár, és jogszabály által előírt kötelezettségek, illetve a 8.2. pontban körülírt beruházás kivételével bármely, a Bérlet által a Bérleten végzett javítási vagy karbantartási munkálathoz a Bérbeadó írásbeli hozzájárulása szükséges. Amennyiben Bérlet ezt a feltételt megszegi, és a Bérbeadó írásbeli felszólítása után sem hagy fel a tevékenységgel, Bérbeadó jogosult a Bérletől kártérítést követelni.
- 8.4 A Bérleten a Bérlet által végzett bármely beruházás átszáll Bérbeadóra, illetve az Önkormányzatra, kivéve amennyiben azok a Bérlet sérelme nélkül eltávolításra kerülnek. Bérlet a beruházások fejében nem követelheti a gazdagodás megtérítését, illetve más igényt sem támaszthat a Bérbeadóval vagy az Önkormányzattal szemben, kivéve amennyiben a Felek erről külön megállapodásban rendelkeznek. Bérlet nem érvényesíthet igényt a 8.2. pont szerint elvégzett beruházásokkal kapcsolatban akkor sem, ha a bérleti jogviszony a határozott idő lejárta előtt bármely okból megszűnik.

9 A Bérlet átadása és átvétele

- 9.1 Bérlet átadására és átvételére 2019. április 1. napján kerül sor, amely átadás-átvételtől a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel.

7


19

10 A Felek jogai és kötelezettségei

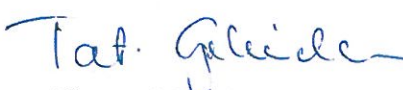
- 10.1 Az átvétel után a Bérbeadó köteles a bérleti szerződés teljes tartama alatt ezen szerződésnek megfelelően biztosítani a Bérlemény rendeltetésszerű használatát.
- 10.2 A Bérő a Bérleményt rendeltetésszerűen és jelen szerződésnek megfelelően, minden vonatkozó (közegészségügyi, környezetvédelmi, tűzvédelem) jogszabályt betartva köteles használni A Bérő felelős a rendeltetésellenes használatból és a szerződés rendelkezéseinek be nem tartásából eredő károkért
- 10.3 A Bérő a szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén köteles a Bérleményt a bérlet megszűnésének időpontjában, üres, tiszta rendezett állapotban visszaadni, az átadáskori állapotnak megfelelően. A Bérő a saját berendezését és felszereléseit elviheti feltéve, hogy a Bérlemény állaga ezzel nem sérül.
- 10.4 A Bérő törvényes képviselője polgári- és büntetőjogi felelőssége teljeskörű tudatában nyilatkozik, hogy az általa képviselt szervezet az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésének megfelel, azaz a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 3. § (1) bekezdés szerint átlátható szervezetnek minősül. A Bérő tudomásul veszi, hogy az Nvt. 11. § (12) bekezdése értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondható, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 10.5 A Bérő tudomásul veszi, hogy a jogviszony fennállása alatt a Bérbeadó az előtte feltárt, a Bérő működésével kapcsolatban keletkező személyes adatokat a Bérbeadó a mindenkor adatvédelmi és adatkezelési szabályzatában, illetve az egyedi adatkezelési tájékoztatóban meghatározott szabályok szerint jogosult és köteles kezelni.

A Felek jelen szerződést elolvasás, és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Kelt Eger, 2019. április 1.


Egri Községszolgáltatások Városi Intézménye
képviselő: Bodnár Gábor igazgató
Bérbeadó




Pincészház Eger
Művészeti Közhasznú Egyesület
képviselő: Tatár Gabriella elnök
Bérő

**Pincészház Eger Művészeti
Közhasznú Egyesület**
3300 Eger, Bartók B. tér 6.
Adósz.: 18579648-2-10