

18985-2/2024.

**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 az **Agria Travel Kft.** (cégjegyzékszám: 10-09-022686, székhelye: 3300 Eger, Bajcsy- Zs. u. 8., adószáma: 11175195-2-10) képviselőjében eljárva *Pásztor Balázs Gábor ügyvezető*, 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 **Bérbeadó** tulajdonában áll a 3300 Eger, Dobó tér 2. szám alatti, **4971** helyrajzi számú, a Polgármesteri Hivatal épületében (3300 Eger, Dobó I. tér 2.) található, a Bajcsy-Zsilinszky utcáról külön bejárattal rendelkező **42 m<sup>2</sup>** nagyságú üzlethelyiség (továbbiakban: **Bérlemény**).
- 2) **Bérbeadó** Eger Megyei Jogú Város Polgármestere 106/2024. (VIII.13.) számú döntése és a 118/2024. (VI.18.) számú VGB döntésben kapott felhatalmazás alapján bérbeadás útján történő hasznosításra irányuló nyílt versenyeztetési eljárás eredményeként bérbe adja, **Bérlő** bérbe veszi a jelen megállapodás 1) pontjában meghatározott **Bérleményt** a **Bérlő** által ismert, megtekintett természetbeni és műszaki állapotban utazásszervezési és - közvetítési tevékenység végzése céljából.
- 3) **Szerződő felek** a bérleti szerződést határozott időtartamra, **2024. év szeptember hó 01. napjától tíz éves határozott időre, 2034. év augusztus 31. napjáig** kötik.
- 4) **Szerződő felek** az 1) pontban körülírt **42 m<sup>2</sup> területű Bérlemény** induló éves bérleti díját nettó 1.957.320,-Ft + ÁFA/év összegben állapítják meg, melyből Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 2. melléklete alapján a **Bérlő** a preferált profilra tekintettel 12 % díjkedvezményben részesül. Erre tekintettel a **Bérlemény** induló éves bérleti díja nettó 1.722.442 Ft + ÁFA/év, nettó egymillióhétszázhuszonegyezer-négyezer-négyvenkettő Ft plusz ÁFA/ év, azaz nettó havi 143.537 Ft+ÁFA, nettó havi száznegyvenháromezer-ötszázharminchét Ft plusz ÁFA. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** három havi bérleti díjnak megfelelő összegű, azaz 489.330,- Ft összegű pályázati biztosítékot megfizetett a **Bérbeadó** részére 2024. július 26. napján, mely Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 33/2022. (XI.25.) rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) 1. melléklet I. 16. pontja alapján óvadékként a **Bérbeadónál** marad a bérleti jogviszony fennállása alatt a **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.

- 5) **Bérlő** a szerződés tartama alatt köteles a *Bérleményt* rendeltetésszerűen, a 2) pontban meghatározott célra használni, annak állagát megóvni, 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 Bank pénzügyintézetnél 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 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 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** a *Bérlemény* birtokában van korábbi bérleti jogviszony alapján, így külön birtokbaadásra nincs szükség.
- 8) **Szerződő felek** rögzítik, hogy jelen bérleti szerződés nem jogosítja fel a **Bérlőt** a *Bérlemény* udvarán történő parkolásra.
- 9) **Bérlő** a *Bérleményt* albérletbe nem adhatja, annak használatát harmadik személynek semmilyen jogcímen nem engedheti át.
- 10) A **Bérlőt** terhelik a bérlemény használatával együtt járó közüzemi díjak gáz-, fűtés, villanyáram, szeméttárolási és elhordási költségek, telefondíj, stb.) megtérítése az alábbi módon:

– a gáz- és áramszolgáltatóval saját nevében szerződést köteles kötni és a beérkezett közüzemi számlákat az ott feltüntetett határnapig a közüzemi szolgáltatónak közvetlenül megfizetni. **Bérbeadó** a bérleti szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérlő** a szolgáltatóval a bérlemény használatához szükséges közüzemi szerződést megkösse.

- a vízfogyasztással (víz, szennyvíz) kapcsolatos díjak megfizetése tekintetében a felek megállapodnak, hogy **Bérlő** részére felszerelt almérő órán mért fogyasztást három havonta (első alkalommal jelen szerződés hatálybalépésekor) közösen leolvassák és jegyzőkönyvben rögzítik. A rögzített fogyasztás alapján **Bérbeadó** a mindenkor hatályos önkormányzati rendeletben elfogadott díjtételek alapján számlát állít ki **Bérlő** részére, melyet **Bérlő** annak kézhezvételét követő 10 napon belül fizet meg **Bérbeadó** részére az 50400209-16264252 bankszámlaszámra történő átutalással. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a számla a mérőóra állását

rögzítő jegyzőkönyv aláírásának megtagadása esetén is kiszámlázásra kerül, mely *Bérlő* fizetési kötelezettségét vonja maga után.

Ha *Bérlő* a közüzemi számlákat nem vagy késedelmesen fizeti meg, és emiatt *Bérbeadó*t kár érné, *Bérlő* köteles azt megtéríteni.

- Felek rögzítik, hogy a *Bérlő* hulladékelszállításra a szolgáltatóval saját nevére jelen szerződés aláírásától számított 30 napon belül szerződést köteles kötni, és a számlákat az ott feltüntetett határig a szolgáltató részére közvetlenül megfizetni. A szolgáltatóval való szerződés megkötéséhez a *Bérbeadó* jelen szerződés aláírásával hozzájárul.

- 11) ***Bérlő*** 6-10) pontokban meghatározott kötelezettségeinek megszegése a jelen helyiségbérleti szerződés azonnali hatályú felmondását megalapozó lényeges kötelezettségzegésnek minősül.
- 12) ***Szerződő felek*** megállapodnak, hogy a jelen szerződés 2) pontjában meghatározott tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek beszerzése, hatósági bejelentések megtétele a ***Bérlő*** kötelessége.
- 13) ***Bérlő*** tudomásul veszi, hogy a *Bérleményben* elhelyezett dolgokat, anyagokat saját veszélyére és felelősségére tárolja. ***Bérlő*** köteles a tárolt dolgokat, anyagokat a *Bérleményben* úgy elhelyezni, hogy az a közműhálózat megfelelő karbantartási és javítási munkái elvégzését ne gátolja.
- 14) ***Bérlő*** a ***Bérbeadó*** előzetes írásbeli hozzájárulásával 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* 3. § 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, 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 szállítására vonatkozó közszolgáltatási szerződés megkötéséről;
  - a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően a *Bérlemény* és az előtte húzódó gyalogjárda 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 bérleti 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 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.
- 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.

- 20) **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.
- 21) **Szerződő felek** rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szerinti adóalanyiságra 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 teljeskörűen felel.
- 22) **Bérlő** a Vagyonrendelet 20. § (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.
- 23) **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.
- 24) 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 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.

- 25) 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.
- 26) **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.
- 27) Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről, módosításának és végrehajtásának rendjéről szóló 2/2024 (II. 26.) rendelete szerint a Városi Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jóváhagyása, mely jóváhagyással a Ptk. 6: 118. § alapján, a szerződés a **megkötésének napján** válik hatályossá. A VPÜB döntés száma: ..../2024. (.....)”.

**Szerződő felek** jelen helyiségbérleti szerződést átolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt Eger,

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

.....  
**AGRIA TRAVEL Kft.**  
 képviselőjében  
 Pásztor Balázs Gábor  
 ügyvezető  
**Bérlő**