

HELYISÉGBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött Keszthely Város Önkormányzat megbízásából

egyrésről a **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft**

Keszthely Vásár tér 10.

Cégjegyzékszám:20-09-060943

Adószám:10746569-2-20

Székhely: Keszthely, Vásár tér 10.

Képviseli: Göncz Attila ügyvezető igazgató

mint **bérbeadó** (a továbbiakban: bérbeadó)

másrésről a **BO-MA-FA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

Cégjegyzékszám: 20.09-072586

Adószám:23901957-2-20

Statisztikai számjele: 23901957-4772-113-20

Képviselőre jogosult: Bontóné Ferenczi Éva ügyvezető

Székhelye:8360 Keszthely Kossuth L. u. 22.

Telefon:06 30 640-6611

mint **bérleti jogviszonyról lemondó fél**

másrésről a **Teddy Butik Kft.**

Cégjegyzékszám: 20-09-075753

Adószám: 26155179-2-20

Statisztikai számjele: 26155179-4642-113-20

Képviselőre jogosult: Bontóné Ferenczi Éva

Székhelye: Keszthely Bajcsy Zs. u. 57.

Telephelye: Keszthely Kossuth L. u. 22.

Telefon: 06 30 640 6611

mint **bérlő** (a továbbiakban: bérlő)

között az alábbi feltételek mellett:

1. Bérbeadó bérbe adja, bérlő bérbe veszi Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 270/2017. (X.26.) sz. határozata alapján – az abban foglalt kikötésekkel - a Keszthely Kossuth L. u. 22. sz. alatti 19 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló üzlethelyiséget, figyelemmel arra, hogy az itt megjelölt helyiségbérlemény bérleti jogát 2017. november 1. napjától kezdődően a BO-MA-FA Kft bérleti jogviszonyról lemondó fél, a Teddy Butik Kft. részére kereskedelmi tevékenység folytatása céljára átadja.

Bérlő kijelenti, hogy a bérlemény alapterülete miatt a továbbiakban semminemű egyéb követelést nem támaszt sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a Bérbeadóval szemben.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) sz. Önkormányzati rendelet 9. §.(2) bek f.) pontja alapján fizetendő, 12 havi bérleti díjnak megfelelő egyösszegű átruházási díj megfizetésétől eltekint.

3. A bérlő személyének változásán túlmenően a jelenleg érvényben lévő bérleti szerződés feltételei változatlan tartalommal érvényben maradnak azzal, hogy az új bérlő a jelenlegi bérlő bérleti jogviszonyából eredő bármilyen esetleges kötelezettségét vállalja.

4. A jelen bérleti szerződéssel létrejövő határozott idejű bérleti jogviszony meghatározott időre, 2017. november 1. napjától 2022. március 31. napjáig tart.

Felek rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzat más irányú, a helyiség hasznosítására vonatkozó döntése esetén bérbeadó a helyiségbérleti szerződést, ezen önkormányzati döntés meghozatala napjától számított 3 hónapos felmondási idő biztosításával felmondhatja. A használat megvonása esetén bérlo elhelyezésre nem tarthat igényt.

5. Bérbeadó és bérlő rögzítik, hogy a helyiség 2017. évi bérleti díja 58.463.-Ft/hó+ Áfa, mely összeget bérlő a bérbeadó által kiállított számla alapján minden hónapban, a számlában szereplő fizetési határidőig köteles bérbeadó részére megfizetni. A bérleti díj évente, minden év január 1-től kezdődően a vonatkozó rendeletben rögzített 5 %-kal növekszik, első alkalommal 2018. január 1. napjától. Bérlő kijelenti, hogy a bérleti díj emeléséhez hozzájárul, azt nem vitatja.

6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlő hibájából adódó fizetési késedelem esetén a jogszabályok szerint mindenkor esedékes kamatot (Ptk. 6:155. §. (1) bek. alapján) fizet bérlő bérbeadó részére késedelmi kamat címén (a késedelmi kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értéke. A kamat számításakor a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat irányadó az adott naptári félév teljes idejére).

7. A szerződéskötés időpontjáig bérlő köteles öt havi bérleti díjnak megfelelő, összesen: 371.240.- Ft (azaz: Háromszázhetvenegyezerkettőszáznegyven forint) bruttó összeget - a kötelezettségei teljesítését, és a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadását garantáló biztosítékot - óvadék jogcímén bérbeadónak pénzbefizetéssel vagy banki zárolt betét formájában nyújtani.

Felek rögzítik, hogy az óvadék összegét jelen szerződés megkötését megelőzően bérlő zárolta a K&H. Bank Zrt-nél vezetett számlán. Az „Fedezetigazolás valamint a „Felhatalmazó levél beszedési megbízás benyújtására szolgáló igazolás” 2017. november 2. napján kelt, valamint a „Fedezetigazolás módosítás” 2017. november 7. napján kelt eredeti példányát bérbeadó részére átadta, mely jelen helyiségbérleti szerződés mellékletét képezi.

A fedezetigazolás érvényessége: 2022. április 30. napjáig szól.

8. Bérbeadó a bankgaranciát, mint óvadékot, illetve annak szükséges részét elszámolási kötelezettség mellett jogosult felhasználni bérlő hozzájárulása nélkül a helyiségbérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén bérleti díj, vagy közüzemi díj tartozás, valamint karbantartási kötelezettség elmulasztása esetén, illetve a helyiségbérleményben bérlő által okozott károk megtérítése céljából. Amennyiben az itt megjelölt célokra az óvadék nem kerül felhasználásra, annak teljes összege a helyiségbérleti jogviszony megszűnését követően bérlőnek visszajár, mely kötelezettségének bérbeadó attól a naptól számított 15 napon belül köteles eleget tenni, amikor bérlő a bérbeadó részére a helyiségbérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta. Amennyiben az óvadék teljes összegét nem szükséges az itt megjelölt célokra fordítani, úgy az óvadékból a felhasznált összeg levonása után fennmaradó összeg jár vissza bérlőnek. Az óvadék után bérlő kamatot nem igényelhet.

9. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jog részére történő átadásának (és jelen szerződés hatályosulásának) az előfeltétele az, hogy a BO-MA-FA Kft. eredeti bérlő igazolja bérbeadó felé azt, hogy a bérleti jogviszonyából eredően közüzemi tartozása nincs.

10. Felek jelen szerződés aláírásával tekintik a bérleményt a Teddy Butik Kft. bérlő használatába adottnak, ettől az időponttól terheli bérlőt a 5./ pontban meghatározott helyiségbérleti díj fizetési kötelezettség. A bérlő részére történő birtokba adás előfeltétele az, hogy eddig az időpontig a jelenlegi bérlő BO-MA-FA Kft. a helyiségbérleti díjat, közüzemi díjakat hiánytalanul megfizesse a számlán feltüntetett határidőig.

11. Bérelő tudomásul veszi, hogy az épület szerkezeti részeit érintő mindennemű beavatkozási szándékát bérbeadónak előzetesen be kell jelenteni, ahhoz bérbeadó írásbeli hozzájárulását kell kérnie. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérlemény műemléki környezetben lévő épületben van, ezért a KÖH engedélye szükséges a homlokzatot, illetve a bérlemény szerkezeti elemeit érintő mindennemű munkavégzéshez.

A bérlemény átalakításával, üzemeltetésével, a felújításával, valamint minden építési munkával kapcsolatban, a mindenkor hatályos munkavédelmi, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartása bérelő feladata, az ebből eredő felelősség kizárólagosan bérelőt terheli.

12. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményben vízvételi lehetőség nincs.

13. Tárgyi bérlemény külön villanyáram mérőórával ellátott. Bérelő köteles a fogyasztóváltozást az EON Áramszolgáltató Zrt. részére a BO-MA-FA Kft-vel közösen átjelenteni.

14. A bérleti díj nem foglalja magában az egyéb közüzemi díjakat, (víz- és csatornadíj, villany, gáz, hulladékszállítás, stb.) azokat közvetlenül a szolgáltatónak köteles bérelő megfizetni, meghatározott időben és módon.

15. Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül a közüzemi szolgáltatókkal szerződést köt, és a megkötött szerződések másolati példányát ugyanezen határidőn belül bérbeadó részére átadja. A bérbeadó a közüzemi partnerszámokat – adatbázisában – jogosult rögzíteni.

16. Bérelő köteles gondoskodni a helyiség, a helyiség előtti közös használatra szolgáló terület (közterület, járda) tisztán tartásáról, a téli időszakban szükség szerinti hó- és síkosság mentesítésről, valamint a tevékenységgel összefüggő hulladék eltakarításáról. A jelen pontban rögzített kötelezettségek bármelyikének elmulasztásából adódó felelősség teljes egészében bérelőt terheli.

17. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt a bérlet tárgyát képező helyiség fenntartásáról, karbantartásáról, az esetlegesen szükségessé váló felújításáról – megtérítési igény nélkül – saját költségén bérelő köteles gondoskodni.

A bérelő által végzendő karbantartás, felújítás fogalomkörébe tartozik különösen:

- a helyiség burkolatainak, falfelületeinek, ajtóinak, ablakainak karbantartása,
- a helyiség burkolatainak, a helyiséghez tartozó homlokzatnak (portálnak) a felújítása, pótlása, illetve cseréje,
- az épület olyan központi berendezéseinek karbantartása, amelyeket bérelő kizárólagosan használ, ill. tart üzemben (gázkazán, radiátorok, valamennyi tartozékaikkal, stb.)

18. Bérelő tudomásul veszi, hogy bérbeadó az épületet nem biztosítja, ezért bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy bérleménye biztosításáról gondoskodik. Amennyiben bérelő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó az esetlegesen bekövetkező károkért felelősséget nem vállal, és mindennemű (az épületben, a bérlemény(ek)-ben, a közös helyiség(ek)ben bekövetkező – igazolt és indokolt összegű kár értékét - bérelő biztosítás hiányában bérbeadónak megtéríti.

19. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérlemény albérletbe adásához a bérbeadó engedélye szükséges. Bérbeadó a hozzájárulást megtagadhatja, különösen, ha:

- a bérlő - valamint a befogadott személy - a tevékenysége gyakorlásához szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
- a helyiség rendeltetési célja úgy változna, hogy a helyiségben vagy annak egy részében végezni kívánt tevékenység a rendezési tervvel ellentétessé válna,
- bérlőnek bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van
- az eredeti bérleti jogviszonyt megalapozó tevékenységi körtől eltér.

Az albérletbe adás határozott időtartamra történhet, mely két évnél hosszabb nem lehet. Albérletbe, bármely más jogcímen történő használatba adás esetén bérbeadó jogosult az albérletbe adás időtartama alatt az éppen esedékes bérleti díjnál – Keszthely Város Képviselő-testületének hatályban lévő rendeletében meghatározottak szerint – magasabb összegű bérleti díjat számlázni bérlő terhére.

20. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleménynek az engedélyezett rendeltetési céltól eltérő használatához a bérbeadó engedélye szükséges. A helyiségnek az engedélyezett rendeltetési céltól – engedély nélkül történő – más célú hasznosítása vagy engedély nélküli albérletbe adás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

21. Bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha

- a bérlő a bérleti- és bármely közüzemi díj fizetési kötelezettségének a megállapított határidőig nem tesz eleget, s ennek jogkövetkezményeire bérbeadó bérlőt – újabb határidő kitűzésével – írásban figyelmeztette, s e határidő eredménytelenül telt el,
- bérlő a közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló szerződéskötési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
- bérlő a szükséges karbantartási, fenntartási, felújítási kötelezettségének nem tesz eleget,
- bérlő olyan magatartást tanúsít, amely a környezetükkel való együttélés szabályait súlyosan sérti,
- bérlő bérbeadói engedélyhez kötött tevékenységet bérbeadó engedélye nélkül végez.

A felmondás előtt a teljesítésre, ill. a helytelen magatartás megszüntetésére bérbeadó a bérlőt felszólítja. Bérbeadó a felmondást a kötelezettség teljesítésére megszabott határidő eredménytelen eltelte után a jogszabályokban előírt határidővel írásban közli bérlővel. A felmondás az elmulasztott díjfizetési időpontot követő hónap, egyéb esetben a hónap utolsó napjára szólhat, de 15 napnál rövidebb nem lehet.

22. Jelen határozott időre szóló helyiségbérleti szerződést, annak lejáratá előtt a 20., és 21. pontban szereplő felmondási okok kivételével a felek csak közös megegyezéssel szüntethetik meg.

23. A bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén bérlő köteles a helyiséget tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

24. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén – a megszűnést követő 15 napon belül – az általa beépített és az épület állagának rongálása nélkül elbontható berendezési tárgyakat elbontja és elszállítja. Ennek mulasztása esetén bérbeadó jogosult bérlő költségére és veszélyére elszállíttatni. Bérbeadó őrzési kötelezettsége max. 3 hónapig áll fenn.

25. Felek megállapodnak abban, hogy bérlő jogosult az általa bérelt helyiségben a bérbeadót terhelő ezáltal helyette elvégzett munkálatok – bérbeadóval kötendő külön megállapodás alapján, előzetes egyeztetést követően történő – elvégzésére.

Bérlő a felújítási munkák bérbeadó által elfogadott költségeit – bérbeadóval külön kötendő megállapodásban foglalt feltételekkel a 2/2005. (I.31.) sz. önkormányzati rendelet előírásai szerint bérbeszámításként, a havonta fizetendő mindenkor bérleti díj 50 %-a mértékéig elszámolhatja.

26. Szerződő felek rögzítik, hogy a bérlő által a bérleményben esetlegesen végzendő – nem bérbeadót terhelő – felújítási munkák, illetve bármely értékemelő beruházás költségeinek viselése tekintetében bérlő sem a tulajdonos Önkormányzat, sem a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft-vel szemben semminemű követelést nem támaszthat semmilyen jogcímen (beleértve a jogalap nélküli gazdagodást is), sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem a szerződés bármilyen okból történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén.

27. Bérlő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény műszaki állapotát ismeri, azt tudomásul veszi, mellyel összefüggésben sem a tulajdonos Önkormányzattal, sem bérbeadóval szemben követelést nem támaszt, a bérlemény szükség szerinti felújításáról és esedékessé váló karbantartási munkálatainak elvégzéséről saját költségén –megtérítési igény nélkül – maga gondoskodik. Bérlő tudomásul veszi, hogy a leltári tárgyakra vonatkozóan bérbeadónak pótlási, javítási, illetve csere kötelezettsége nincs.

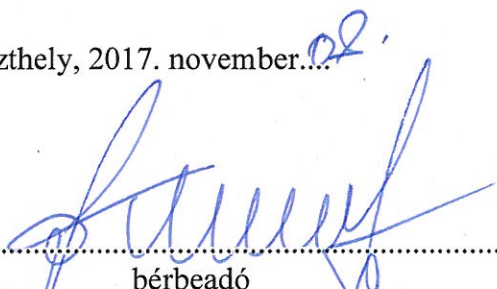
28. Az egyéb, jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az 1993. évi LXXVIII. Törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I.31.) sz. Önkormányzati rendelet előírásai az irányadók, illetve a rendeletben nem szabályozott kérdésekben bérbeadó és bérlő szabadon állapodik meg.

29. A jelen szerződésből eredő jogviták eldöntésére felek kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság kizárólagos illetékességét.

30. Amennyiben jelen bérleti szerződés bármely oknál fogva nem jön létre, vagy nem hatályosul, úgy a bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérlő jogosult a hatályos bérleti szerződése szerint folytatni.

31. Jelen bérleti szerződést, elolvasás, és értelmezés után, mint akaratunkkal megegyezőt, helybenhagyólag aláírtuk.

Keszthely, 2017. november. 02.



bérbeadó

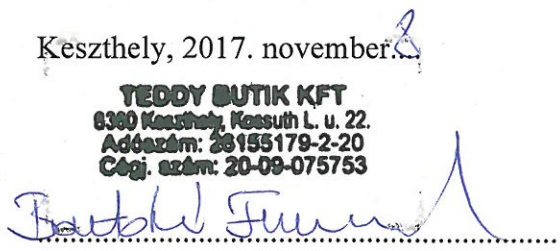
VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető
Egyszemélyes Nonprofit Kft
Képviselő: Gönccz Attila ügyvezető igazgató



Előttünk mint tanúk előtt:

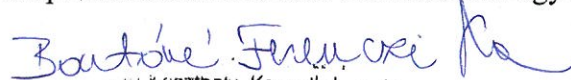
1. Fekete Erzsébet
Keszthely Vásár tér 10.

Keszthely, 2017. november. 2.



bérlő

Teddy Butik Kft.
Képviselő: Bontóné Ferenczi Éva ügyvezető



8360 Keszthely, Kossuth L. u. 22.
Adószám: 23901957-2-20
Céj. szám: 20-09-072586
Eerste Bank: 11600006-00000000-53475550
Közösségi adószám: HU23901957

2. Cser Melinda

Cser Melinda, Kőpolcra u. 20.
BO-MA-FA KFT
8360 Keszthely, Kossuth L. u. 22.
Adószám: 23901957-2-20
Céj. szám: 20-09-072586
Eerste Bank: 11600006-00000000-53475550
Közösségi adószám: HU23901957